

VTRUST不動産情報誌

2014年7月23日

第1巻、第3版

アパートメント **2014**

プノンペンにおけるアパート市場調査書



A PUBLICATION FROM



編集および研究調査チームの紹介

研究所長

Kuy Vat, VTRUST グループ会長

編集長

Hoem Seiha, VTRUST グループ顧問

研究調査長

Chhit Uys Stevexo, VTRUST Appraisal Co., Ltd.社長

Chrek Soknim, VTRUST Property Co., Ltd.副社長

調査アシスタント

Sam Sopanharith

編集および開発チーム

Hoem Seiha

この出版について

プノンペンにて出版されるこの出版は、VTRUSTグループが創造したものであり、VTRUSTグループに帰属性がある。この出版物は複製・再生・出版物の一部を利用するにあたっては、本出版社に認可を受けるべきのである。この出版は、VTRUST グループであるVTRUST Property, VTRUST Realty、VTrust Appraisal、とCentury 21 VTRUST その他の不動産会社との共同による成果物である。

推薦図書目録

VTRUST Property, VTrust Appraisal, and Century 21 VTRUST. (2014). *Apartment 2014: Report of Apartment Market in Phnom Penh*. Phnom Penh: VTRUST Group of Companies.

要約

サービスアパートメントの調査では 374戸のアパートメントが対象とされました。(180戸(48%)のグレードアパートメントと194戸(約52%)のグレードの無いアパートメント)。現在の市場で供給されるアパートメントの数は不明ですが、調査では、約3500戸のグレードサービスアパートメントがあることを明らかにしました。

1棟のアパートメントの平均は約20ユニットですが、小さなアパートメントは2ユニットからあります。同時に、最も大きなアパートメントは約110ユニットがあります。成長市場であるにも関わらず、2014年上半期の空室率は16%ありました。アパートメント所有者の約半数は、この数年以内に新しいアパートメントを建設する予定を持っています。

アパート市場の概要

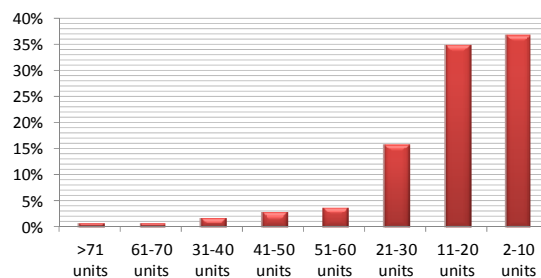
プノンペンのサービスアパートメント市場は、3年間で急速に成長しています。それは 首都プノンペンに仕事で来る外国人駐在員に影響されています。これらの多くの外国人居住者は、このようなサービスアパートやコンドミニウムなどの高級で長期的な宿泊施設に高い需要を生じさせています。現時点では、カンボジアには約47,000人~50,000人の外国人の滞在が推定されますが、プノンペンに滞在して、仕事をしている外国人はその約68%です。サービスアパートメントは、これらの駐在員の大部分を吸収しています。

グレードサービスアパート

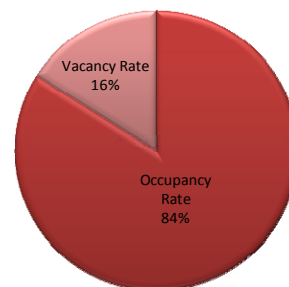
グレードサービスアパートは低価格から高価格のあらゆる賃貸物件において、更なるサービスを提供します。例えば、クリーニング、ランドリー、カスタマーサポート、セキュリティーサービス、アメニティなどです。グレードサービスアパートにはグレードA、グレードB、及びグレードCがあります。

2014年の第2四半期は、グレードサービスアパートの供給は約180棟で約3500ユニットあります。2013年から2014年の第2四半期までをみると、2014年上半期の成長率は3%です。そのグレードサービスアパートの3%は建設中であり、2%は完成されましたが、まだサービス提供はしていません。その他3%は営業中止になっています。その結果、2014年第2四半期では、全プロジェクトの92%が営業されています。

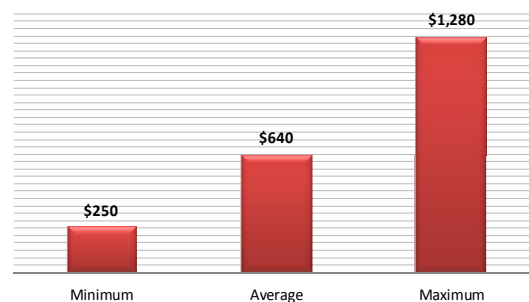
アパート規模 (ユニット数による)



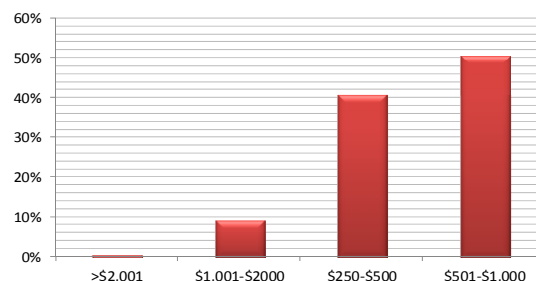
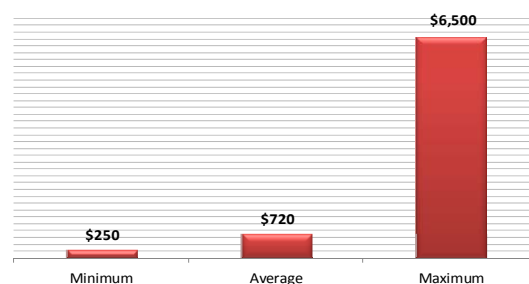
Occupancy (入居率) & Vacant Rates (空室率)



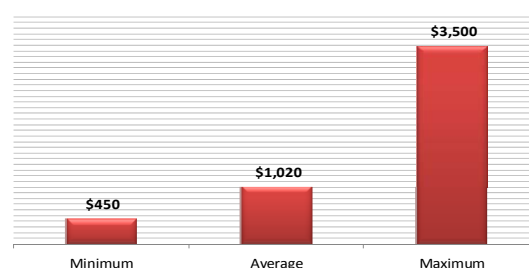
Studio (スタジオ) - 月間平均賃料



ワンベッドルーム - 月間平均賃料



ツーベッドルーム - 月間平均賃料



グレード無しのアパート

グレード無いアパートは賃貸物件で1棟に5~30ユニット以下で、標準的なアパートメントレベルを下回っています。そのアパートは家族経営であり適切な管理とマーケティングは実行されていません。多くの居住者は予算の少ない外国人向け及びカンボジア人向けです。

現在、グレード無いアパートの供給は194棟に達しています。市場に供給されているそのアパート数は確かではありません。

調査方法

2014年に徹底的な調査が180アパートを対象として行われ、建物の仕様書、数、ユニットタイプ、空室率、賃料に関する最新の情報等を集めています。調査地区は「プラムピー・マカラ」「チョムカ・モン」「チュロイ・チョンワー」「ドーンペン」「ルッセイケオ」「トゥアルコーク」になります。

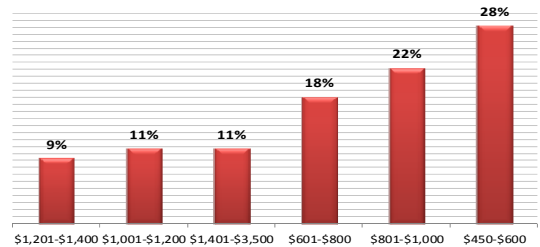
調査結果

調査によると、アパート市場は3年前から急激に成長し、既存のアパートの多くは存在しています。調査によると、47%の良いグレードアパートが最近の3年間で造られています。このようなアパート供給の急増は需要に応じるため、2010年の経済危機からだといえます。

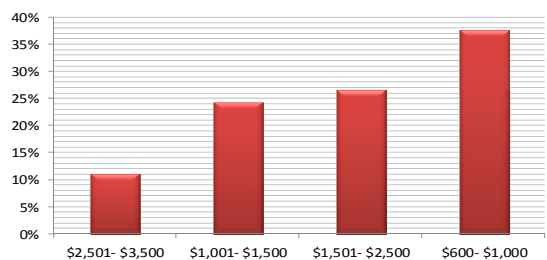
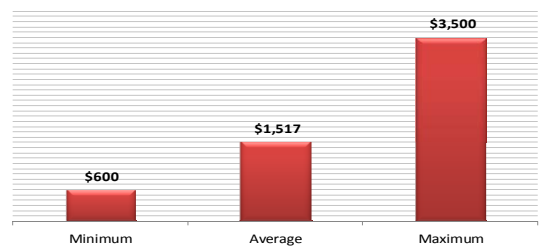
全アパートユニットの供給はグレードアパート及びグレードの無いアパートの物件を合わせて374棟あります。市場に参入するグレードアパート数は180棟あり、約3500ユニットになります。グレードアパートの多くは「ツーベッドルーム」であり約50%を占め、「ワンベッドルーム」は約37%を占めます。このタイプのユニットは適正賃料のため、需要がまだたくさんあります。

アパート規模

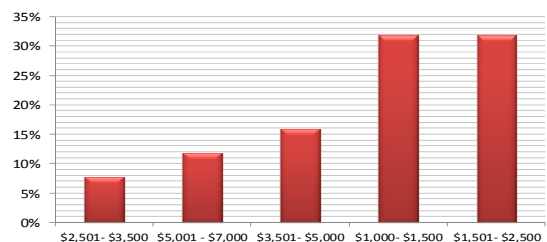
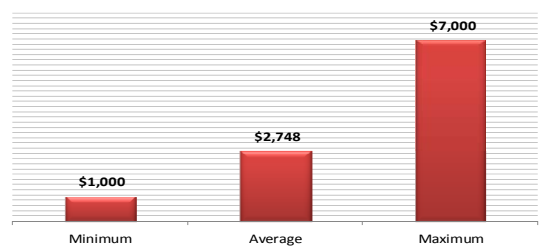
平均的なアパート規模は20ユニットです。多くのアパートは20ユニットまたはそれ以下となっています。このようなアパートは全体の72%を占めます。2ユニットから10ユニットまでのアパートは37%を占め、11ユニットから20ユニットまでは35%です。21ユニットから30ユニットまでは16%です。31ユニット以上の大規模なアパートはまだ少ないです。



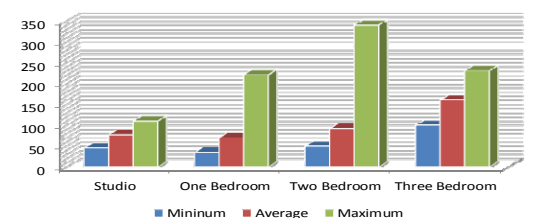
ツーベッドルーム - 月間平均賃料



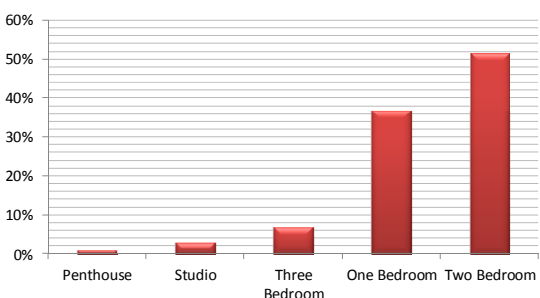
ペントハウス - 月間平均賃料



アパート部屋の平均サイズ (in sqm)



アパートのタイプ別のパーセンテージ



入居及び空室率

プノンペンでは入居率が高いです。調査によると、84%のアパートが2014年の前半に入居されており、空室率は16%です。少数のアパートは完全に入居されていますが、他のアパートの多くは空室があり、40ユニット空室のところもあります。平均空室数は5ユニットです。

賃貸価格

調査によると、サービスアパートメントの月平均賃料は、ユニットのタイプによって様々であると言われています。

「スタジオルーム」の月平均の賃料は\$640です。月々の賃料は、250\$から最高は1,280\$です。

「ワンベッドルーム」のサービスアパートの月平均の賃料は750\$です。月々の賃料は、250\$から最高6,500\$であります。250\$から500\$の間の賃料が全体の41%で、501\$から1,000\$間の賃料が全体の51%であります。1,000\$以上の賃料の価格帯はわずか10%であります。

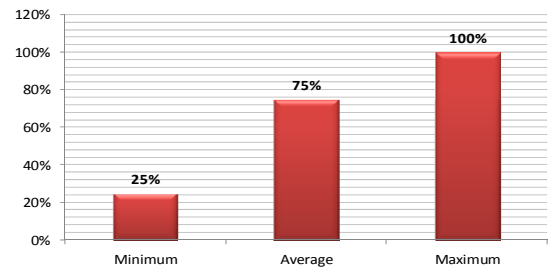
「ツーベッドルーム」のアパートメントは豊富な供給があったとしても、ユニットの月平均賃料は「ワンベッドルーム」のアパートを下回ることはありません。月々の賃料の平均価格は、1020\$であります。毎月の賃料は450\$から最高3500\$であります。「ツーベッドルーム」の最高賃料は、「ワンベッドルーム」のアパートメントのようなラグジュアリーレベル、デコレーション、追加オプション、またはアメニティなどの一部特別な機能により決定されます。

「ツーベッドルーム」の賃料レンジの大多数は450\$~1000\$の間であります。そのレンジですが、450\$~600\$間が28%で、601\$~1000\$間30%であります。

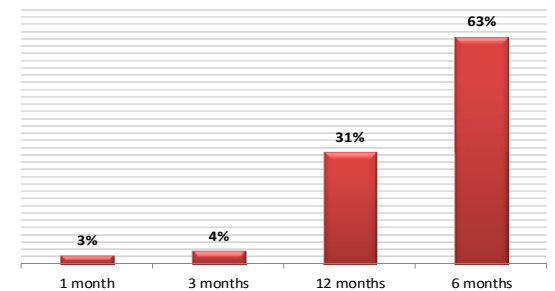
「スリーベッドルーム」のサービスアパートの賃料は、600\$~3500\$間あります。その最高賃料は7000\$という2~3の事例がでています。しかし、「スリーベッドルーム」の月平均賃料は1520\$であります。

ペントハウスのサービスアパートメントは少なく、全ての1%しかありません。月平均賃料は約2750\$であります。月1000\$~7000\$まで価格レンジがあります。一般的価格の範囲は、1000\$~2500\$間は全体の約64%に相当します。2500\$~3500\$間には約8%であり、3500\$~5000\$間は16%であります。そして5000\$以上の価格帯は、12%になります。

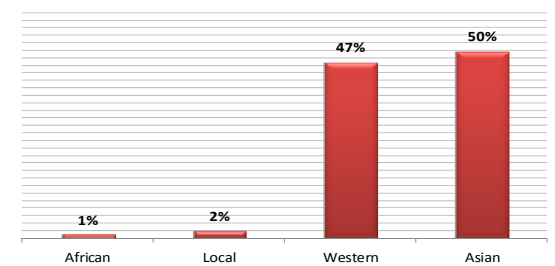
紹介手数料(契約 >6ヶ月間)



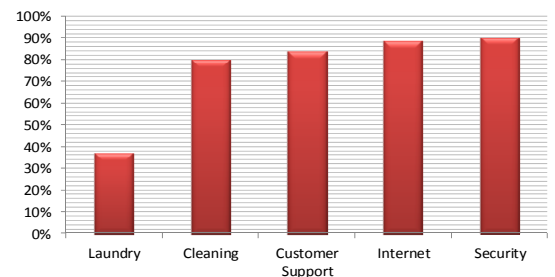
賃貸契約期間(月数)



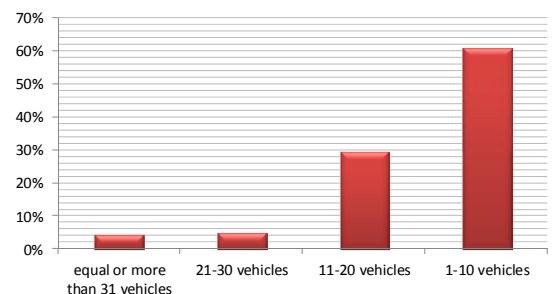
入居者の国籍別



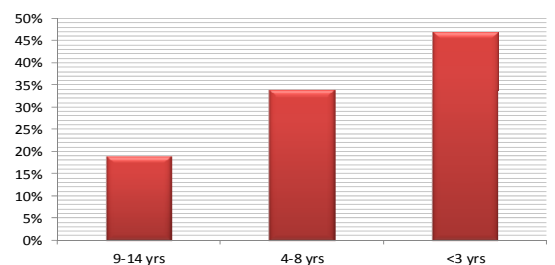
入居者向けのサービス



駐車場(乗り物の台数)



アパートの年数



アパートのユニットサイズ

アパートのユニットタイプ中で、「スタジオルーム」が一番小さい部屋です。最小は約50sqmであり、最大は約110sqmで平均は約77sqmの大きさです。アパートのユニットタイプで「ワンベッドルーム」の平均は70sqm。最小は約50sqmで、最大は約220sqmです。「ツーベッドルーム」のユニットタイプの平均は92sqmで、最小は50sqmから最大は340sqmとなります。「スリーベッドルーム」のユニットは少しpentハウス型があります。平均は160sqmで、最小は100sqm最大は230sqmであります。

紹介手数料(6か月以上の契約)

多くのプノンペンアパートは、家族経営または適切な管理やマーケティングは行われていません。アパートの入居は仲介業者に依存しています。従って、仲介手数料の提供はアパート業界のみならず、不動産業全般に広がります。

契約期間が6か月以上の場合、平均紹介手数料が75%（初月の支払額の）です。最少の手数料が25%で、最高は100%です。

入居者の契約期間

入居者が利用できる多くのオプションのため、レンタル契約の長さは、この2~3年短くなりはじめました。最近の新しい入居者の多くは、快適さと近代的な設備を提供する豪華なアパートメントを求め、また長期契約を締結することを決定する前に、満足する設備・サービスを確認するため入居者は短期間の契約を試す傾向にあります。

調査によると、入居者の63%は半年の賃貸契約を行っています。約30%は1年間の賃貸契約を行っています。賃貸期間が3ヶ月以下であることは一般的ではありません。

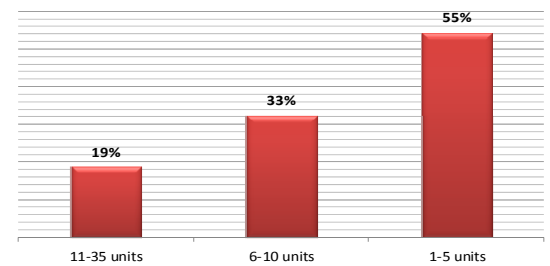
入居者の国籍別の入居率

サービスアパートメントの入居者の大部分は外国人駐在員です。アジアの国からの入居者は全体の50%を占め、一方、欧米からの入居者は、全体の47%であります。ローカル入居者わずか2%であり、またアフリカからの入居者はわずか1%に過ぎません。

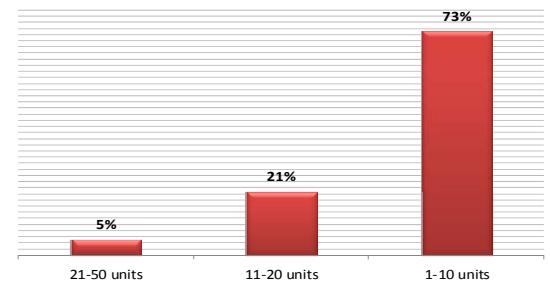
他のサービス

サービスアパートにおいては、入居者の利便性を図るため、多様なサービスを提供しています。例えば、ランドリー、クリーニング、セキュリティサービス、インターネットおよび他のカ

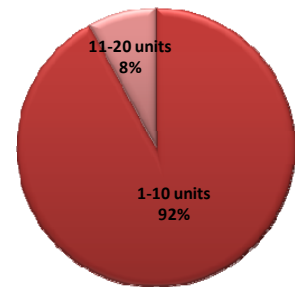
ワンベッドルーム部屋の戸数ランキング



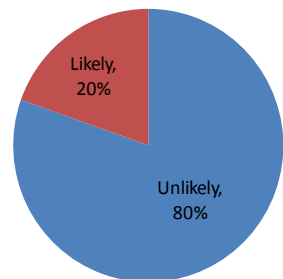
ツーベッドルーム部屋の戸数ランキング



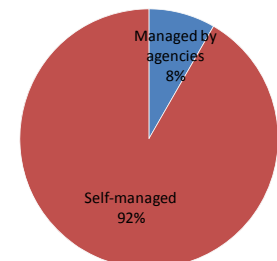
スリーベッドルーム部屋の戸数ランキン



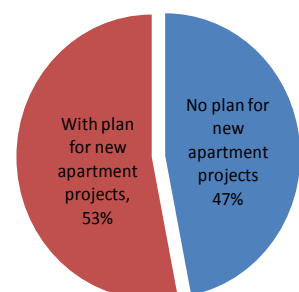
賃料上昇の推測



管理方法



新しいアパート建設計画



スタマーサポートです。しかし、全てのアパートがそのサービスを提供するといえませんが、現状では、**90%**のアパートが無料のインターネット及びセキュリティサービスを提供しています。**84%**のアパートはカスタマーサポートを提供しています（事務及び受付）。無料のクリーニングサービスは約**80%**にあり、有料のランドリーサービスは約**37%**にあります。

駐車場

60%のアパートメントは**10**台分の駐車場スペースを保有しています。そして**30%**のアパートメントは、**11**台から**20**台の駐車場スペースがあります。 **5%**のアパートメントは**20**台から**30**台の駐車を持ち、**4%**のアパートメントは**30**台以上の駐車スペースがあります。

アパートの年数

多くのアパートは最近建設されたものです。**47%**は3年間以内に建てられ、**34%**は4年から8年、残りは**10**年以上前の建築です。

賃料の推測

インフレ率が年々上昇しているのと同時に、作業及び管理コストも上がっているためサービスアパートオーナーの**20%**が賃料を改定する予定ですが、明確な数字はまだ示されませんでした。

管理方法

多くのアパート (**92%**) はオーナー自身や家族が管理したり、大手デベロッパーが管理しています。**8%**のアパートは管理会社に委託されています。

結論

サービスアパート市場は建設業、資産管理、仲介業を誘致するセクターです。**ASEAN**の統合により、多くの外国人がビジネス目的で入居すると推測されます。**53%**のアパート提供者は新しいアパート事業を企画していますが、まだデジタル化されていません。その他は新しいアパート事業を考えていないようです。

VTRUST グループについて

VTRUSTは他の支店を除き、**3**つの不動産関連企業を所有している。VTRUST Propertyは不動産管理を中心とし、グレード**B**サービスオフィス及びアパートを提供している。VTrust Appraisalは不動産及びビジネス評価を集中としている。VTrust Appraisal はIPO対象企業への最初の評価機関である。Century 21 VTRUSTは国際的な不動産企業であり、住宅及び商業団地の紹介事業者である。

面積事項

この出版物の中に示される情報・図・統計・意見は、あくまでもVTRUST及び編集者のものであり、VTRUSTが提供する情報に対しては保証をしません。また、本情報に起因する全ての責任を免れるのであります。

VTRUST グループ企業



VTRUST グループ企業: www.vtrustproperty.com | www.vtrustappraisal.com | www.century21vtrust.com

Tel: +855-23-224-701 / +855-12-699-553 | Email: seiha@vtrustproperty.com |

#113 (Parkway Square), Mao Tse Tung Blvd, Tuol Svay Prey I, Phnom Penh, Kingdom of Cambodia