

「瓦版」



2024. January. 1
在仙台カンボジア王国名誉領事館

No.17

プノンペン不動産の魅力と憧れのマイホーム開発

カンボジアの経済成長の舞台は首都プノンペンに集中しており、プノンペンの人口も増加しています。2008年に約150万人だったのが2019年には約210万人に、そして2035年までに300万人に達すると予測されています。人口増加を受けて、都心から周辺地域への道路や上下水道、電気などのインフラ整備を政府も進めています。

プノンペンの経済成長とインフラ整備の広がりを背景に、理想のマイホームを求めて「ボレイ」と呼ばれる新興住宅地で夢のマイホームを購入しようと、銀行ローンを組む市民が急増しています。一方デベロッパーは、さらなる市民のマイホームニーズを満たすべく、プノンペン近郊でボレイの開発と建設を推し進めています。

プノンペン都心の土地価格

プノンペン14区のうち、最も地価が高いのはドンペン区とボンケンコン区だ。これらの区では高層マンションや商業用のオフィスビルなど、高層ビルの建設が多い。また、プノンペン中心部に位置するチャムカモン区や7マカラ区、トゥールコーク区では、もともとこの地域に住んでいた市民の一部は土地や建物をデベロッパーに売り、郊外に移住しているという。

特に王宮があるドンペン区にはフランス植民地時代に建てられたセントラルマーケットなどの古い建物が多く残っており、フランス様式の建物とクメールモダン建築の融合が魅力的だ。歴史的な建造物のほとんどはセントラルマーケットやサップ川沿い周辺にある。

面積7.44 km²、人口約15.5万人（2019年）のドンペン区はプノンペンのビジネスの中心地。

商業ビルが密集しており、11の地区に区分けされている。大通り沿いの地価は3,600～13,000ドル、小さな道路沿いでは2,100～5,400ドル（1 m²あたり）。その他の地区は、場所にもよるがおおよそ2,000～9,000ドルほどだ。

ドンペン区は古くからプノンペンの商業中心地。既存インフラの更新も進み、投資先としても十分魅力的な、プノンペンの経済を担うエリアだ。また、王宮や博物館、屋台やローカル市場など地元の人の生活風景が見られる場所も織り交ざり、観光にも適している。それから都心計画によってインフラが新しくなったおかげで、この地域は高級住宅地として富裕層や海外の投資家の注目が集まっている場所だ。

ドンペン区以外でプノンペンの商業地として期待されているのは、各国の大使館やインターナショナルスクール、住宅地や娯楽施設、レストラン街が広がるチャムカモン区や、ショッピングモール、ホテル、ビルなどの建設が急増しているプノンペン北部のトゥールコーク区が挙げられる。



セントラルマーケットの奥にはワナタワーが見える。



王宮前の広場



ボレイとは？

日本では馴染みがないが、「ボレイ (borey)」とは敷地が囲まれたコミュニティ型集合住宅のことである。広い敷地の中に整然とテラスハウスやヴィラが並び、自宅に駐車スペースがあって、敷地の入り口には門がある。様々なランクがあるものの、共通点はスーパーや病院、学校など生活に便利なサービスが周辺に集まっていることだ。

プノンペンのボレイ開発

現在、公園やジムなどを併設したり、デザイン住宅や別荘仕様の高級ボレイから、中所得層向けに1階を店舗として使用できるショップハウスに力を入れるボレイなど、立地によって周辺住民の生活レベルに合わせたボレイ開発が行われている。

2022 年半ばのプノンペン都知事の発表によると、プノンペンのボレイは合計 310 あり、高層ビルは約 1,600 棟、そのうち 20 階以上のビルは 225 棟あるという。カンボジアの経済成長に伴い、プノンペンでは住宅需要がますます高まっている。国土整備・都市化・建設省によると、カンボジアでは年に約 1 万戸の新しい住宅が必要で、2035 年までにその数は 100 万戸になるという。こういった点からも、ボレイ開発が注目を集めているのだ。

プノンペンの魅力

プノンペン北部は現在、国土整備・都市計画・建設省の本庁舎の移設や、国立競技場などの開発プロジェクトが動いている。民間投資としても、この周辺にボレイをはじめとした高級住宅地がたくさん建設されるようになっている。主要なインターナショナルスクールや公私立の大学などの教育機関、イオンモール 2 号店があり、プノンペン中心部からも大きな道路でつながっていて住みやすいのが特徴だ。

南部は、もちろんボレイ開発が進んでいる。イオンモールをはじめとする大型商業施設の建設が活発だ。特筆すべきは、プノンペン都心部から南に約 20km のカンダール州に新プノンペン空港が建設されている。2019 年に始まったこの建設プロジェクトは 2024 年に完成する予定だ。

東部には、昔から住んでいる人々の住宅が多く密集している。メコン川とサップ川が合流しているエリアとして国内外の観光客が訪れる場所で、いま建設ブームが起きている。メコン川中洲のアレヤクサット島でもボレイ建設が進んでいるのだ。

西部は、縫製業やアパレル業、製造業などの工場が密集しているエリアだ。昔からの住民の住まいも多いが、地方から出てきた労働者向けの賃貸アパートも少なくない。現在、地方から移住してきた人のためのボレイ開発が注目されているという。

みちのく
陸奥あれこれ...



気軽に楽しめる鉄板焼き...

鉄板ダイニング 譽

高級感のある鉄板焼きを、もっと皆さんに楽しんで頂きたい、
その想いでここ定禅寺通り仙台メディアテイク隣に、お店を構えて20年を迎えました。



『仙台牛』にこだわる

宮城県で生産される黒毛和種の牛肉で、
その品質の高さが全国的にも非常に評価
が高いブランド『仙台牛』は肉質の柔らかさ
と適度な脂肪の入り方、そして甘み、香りが
特徴、厳しい飼育基準と品質基準をクリア
した牛肉だけが名乗る事が出来る名称。
ライブ感ある鉄板カウンターで、厳選され
た仙台牛を熟練の鉄板職人がお客様のお
好みで調理致します。



『ランチタイム』も好評営業中

ビルの4階、大きな窓からは、仙台
の象徴であるケヤキ並木が望め、
四季ごとに変わり、そよ風に揺れ緑
豊かな定禅寺通りを、眺めながら
お食事頂けます。

はみ出るリブローズ重
～仙臺めぐり～

A5ランク仙台牛の
超高温あぶりすき焼きと
牛たんをお楽しみください。

LUNCH SET付
¥2,500



webshopも
大好評販売中!
地方発送承ります。



お問合せ・ご注文は 022-214-4777

仙台市青葉区春日町1-5 SKビル4階

営業時間 11:00~15:00/17:00~23:00

www.t-taka.com



「Facebook」「Instagram」発信中!

