

メキシコにおける 投資のチャンス

2024年4月





なぜメキシコは投資先として魅力的なののでしょうか？

世界で10番目の経済大国

ラテンアメリカにおいては2番目の大国

14番目の国土面積

197万平方メートル

戦略的立地&インフラストラクチャー

- アメリカ合衆国に接し、3,218.68kmにも及ぶ国境を共有している
- 11,122kmの長い海岸線:大西洋とアジア太平洋地域を繋げる架け橋となっている
- 121の港湾施設:16の国際商業貨物と旅客
- 64の国際空港:空港の数が多い3番目の国
- 48箇所の国境検問所と330箇所の入国港
- 26,914kmの路線を含む鉄道網



投資先

48か国、12の自由貿易協定 (FTA)
(世界GDPの60%へアクセス)

並外れた投資

500数社やその他の多国籍企業が
メキシコに定着している

世界でも最も若い人口を持つ国の一つ

人口の60%が35歳以下であり、
わずか6.5%が65歳を超えている

世界で11番目に人口が多い国

1億2600万人の人口**

7,810万人の人々が経済的活動を行
っている**

*Based on GDP in Purchase Power Parity (PPP) in 2023. World Economics, 2024.

**INEGI, 2022.



メキシコにおける人口が多い大都市圏と建築可能面積 (m²)

23年間にわたりメキシコの主要不動産市場における実績を誇ります。

2020年人口が多い大都市圏トップ3

- Valle de Mexico
- Monterrey
- Guadalajara

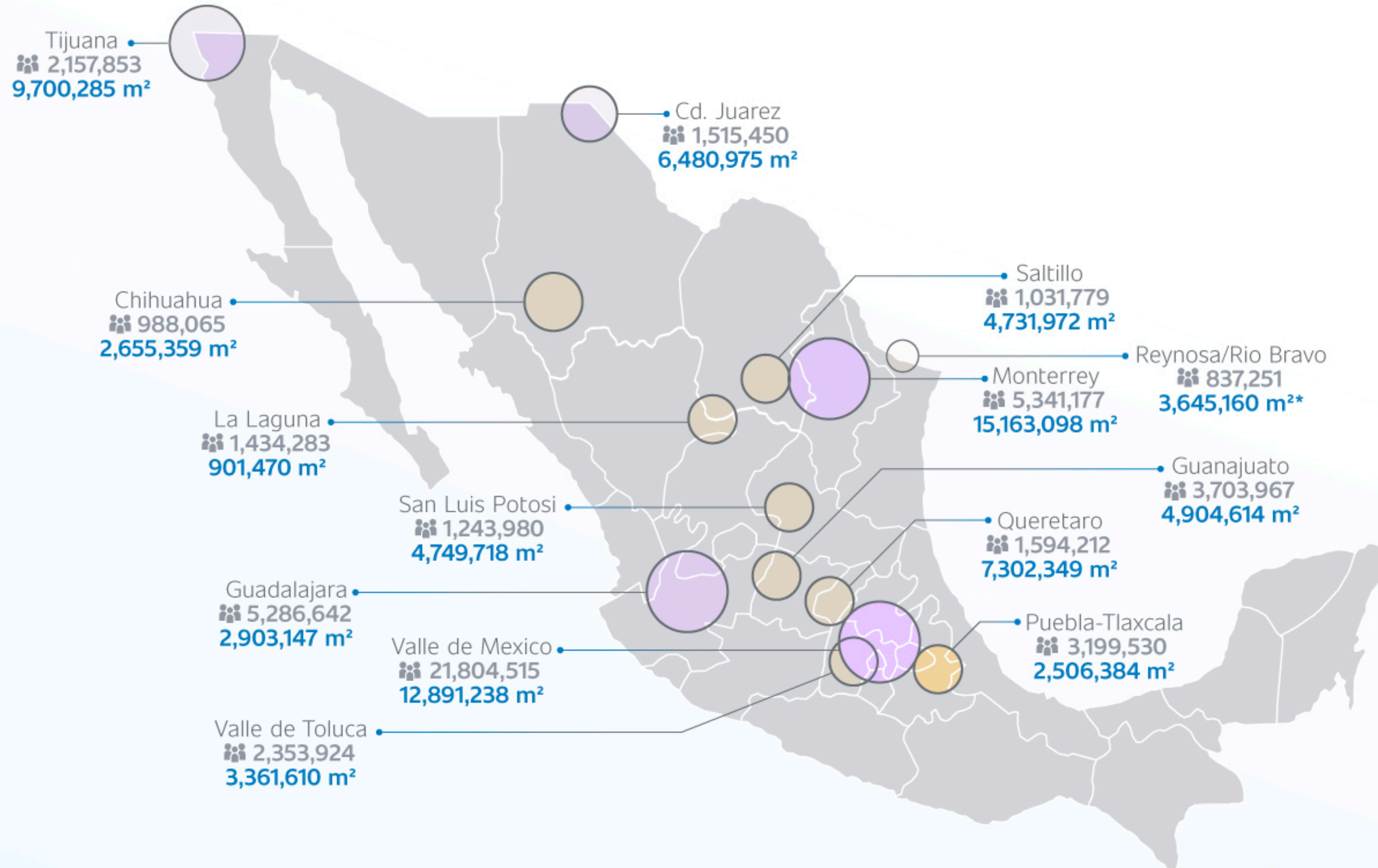
▼
メキシコでの人口38%が、トップ10の大都市圏に集中している

主要マーケット

Inventory (m²) Class A&B buildings within Industrial Parks or Zones

2023年第4四半期

出典: INEGI, 2020
* Reynosa Market



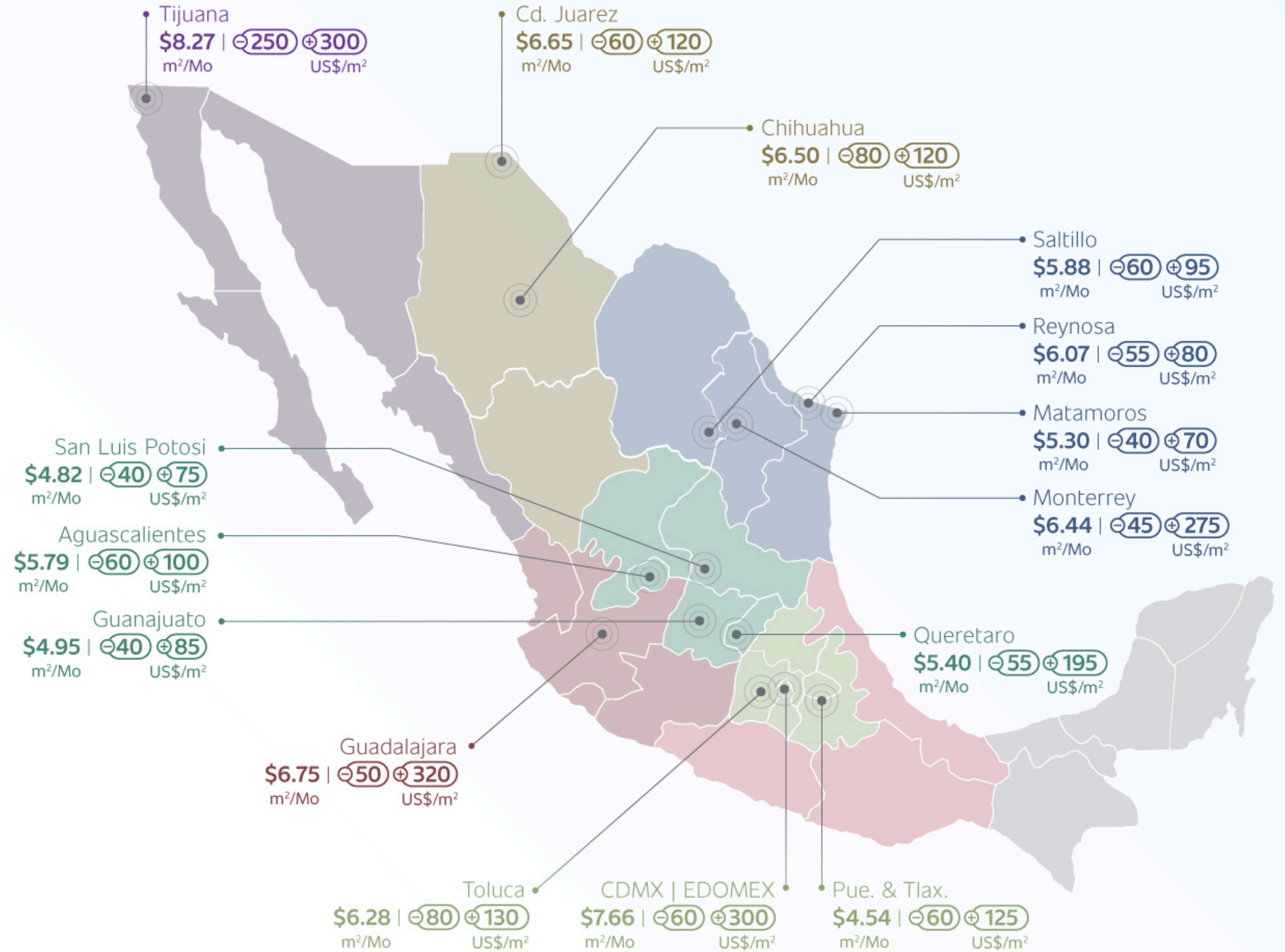


提示価格

平均的なリース提示価格と
土地の最低最高提示価格

地域

- 北西部
- 北部
- 北東部
- バヒオ
- 西部
- 中央部
- 南部
- 南東部





メキシコでのニア ショアリングと国 境都市部へのそ の影響

Cd.Juarez, Tijuana, Reynosa, Matamoros
にて活動が再活発化している

TIER1 & 2の企業がMonterrey, Saltillo,
Chihuahuaにて設立している

国境付近の人口は～1500万人までになっ
ている

4箇所のアメリカ国境検問所 (San Isidro,
Otay Mesa, El paso, Laredo)では、メキシ
コへの全輸出の半分を担っている

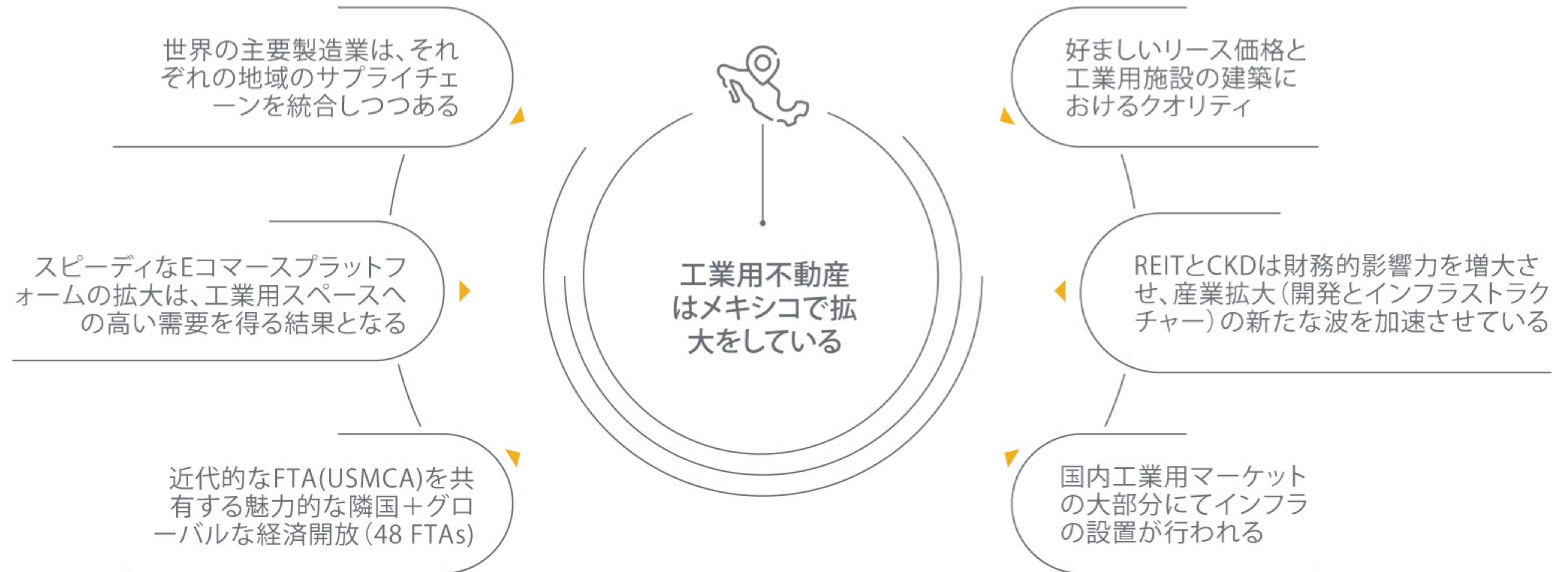
一部の国境都市は拡大はしているが、一方
で電気問題が懸念点ともなっている

出典: U.S Department of Transportation,
Bureau of Transportation Statistics.
Data recolected from Jan - Dec 2023





なぜ工業用不動産はメキシコで拡大をしているのでしょうか？





メキシコでの商業港



メキシコの主要な港は、40以上もの国際自由貿易相手国との商品の連携と効率的な移動を可能とする。それらはワールドクラスの複合一貫物流センターとして、メキシコ経済を活性かさせる消費財や原材料をタイムリー且つ安全に配送、受け取ることができる。これらの港は、メキシコが国際通商において主導的プレイヤーとして、戦略的な利点となることを表す。



メキシコから アメリカやカナ ダへの鉄道





リースと購入





工業用建物の種類：リース vs 購入

01

投機的な"スペック" 建物

直ぐに入居できるように建てられている

現在の市場需要と将来の借地人/購入者の必要性の予測に基づいている

既存の設計に適用しなければならない借地人/購入者にとっては限られたカスタマイズオプション

02

好みに合わせるスペック 建物

開発者は、予備作業を始めていたとしても、事前に建物の建築を計画している
しかし、借地人が本来のスペック変更を依頼した場合、開発者は本来のレイアウトを修正することができる

借地人/購入者は、設計やレイアウト、スペックにおいて重要な役割を持っており、カスタマイズすることができる

03

要望に合わせて建てる 建物

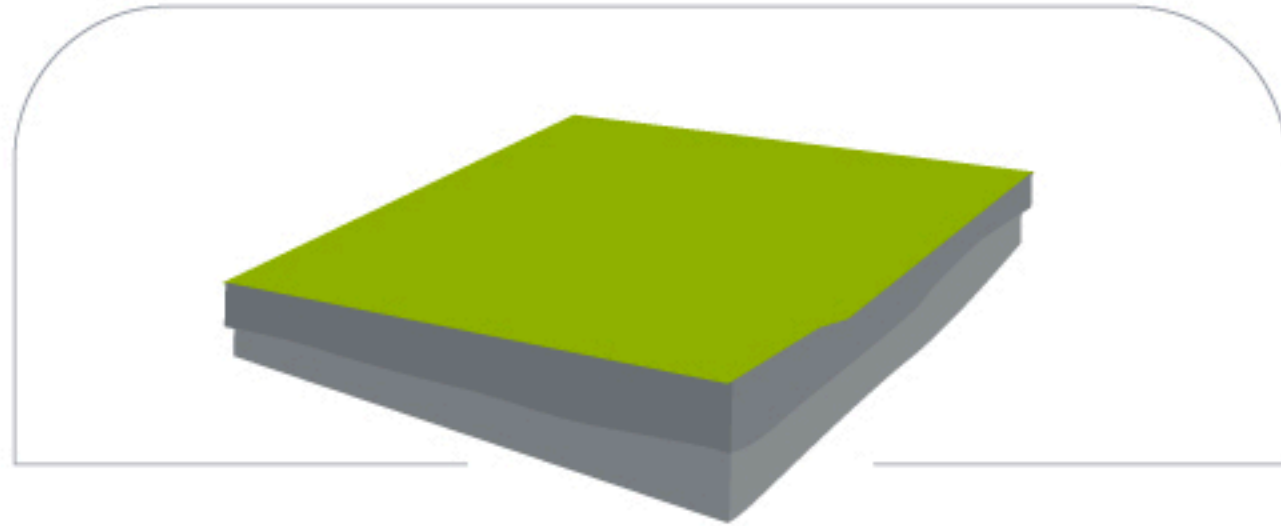
建物の建築は、借地人/購入者の必要性に合わせてる為、100%のカスタマイズとなる

リース時：開発者は、借地人のスペックにより建築に関連するリスクを負い、借地人は長期リースを約束する(7年~10年)

購入時：開発者は購入者のスペックにより、建築に関するリスクを負い、購入者はプロジェクトが完了した際に購入完了となる



緑地の土地 vs 工業団地内の土地



緑地の土地

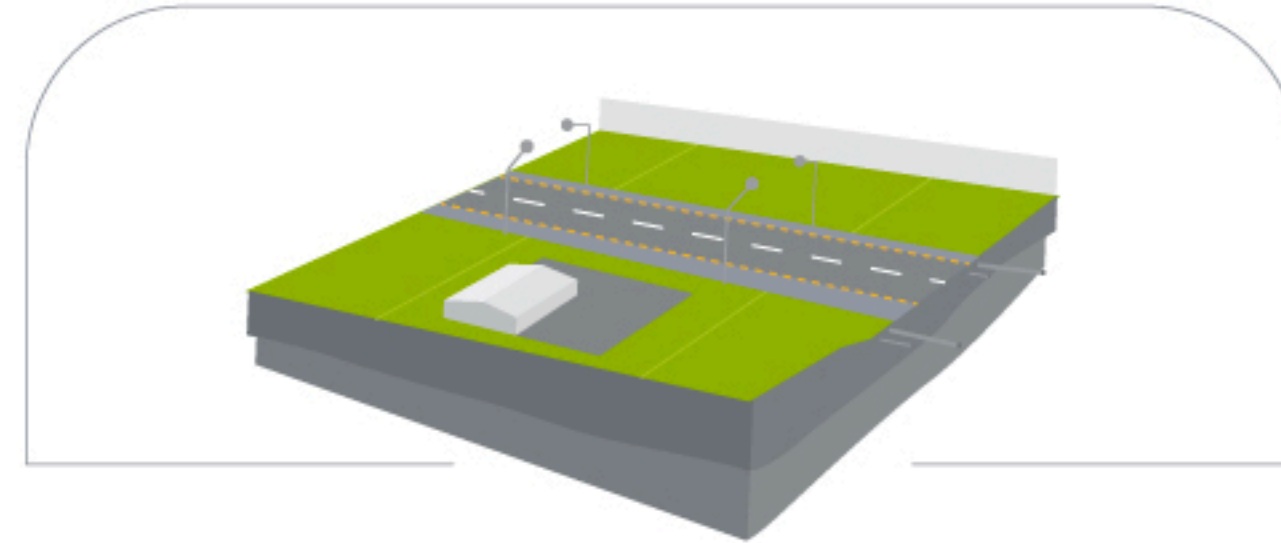
未開発の土地となり、主にその場所にはインフラを伴っていない

メリット

- 購入価格は、安価となる
- 必要性や好みに合わせて、不動産を設計し開発するフレキシビリティ
- 長期的な成長や、周辺地域の開発に伴い土地の値上がりの可能性を秘めている

考慮点

- 土地の開発には、インフラや道路、公共事業等に多額の投資が必要となる
- ゾーニング規制や開発に必要な承認を得ることは時間がかかり、チャレンジングとなる
- 地域の環境ファクターに遵守することは、複雑な面もあり、プロジェクトとしては追加費用がかかる



工業団地内の土地(IP)

計画された開発地域の土地、工業用使用のために設計されている

メリット

- その場所での基本的なインフラ、道路や公共事業、そしてセキュリティやメンテナンスサービスなどがあることもある
- IPは通常、ゾーニングや工業活動をするにあたる承認プロセスを完了しており、開発プロセスをシンプルなものとしている
- IPは通常、共有エリアを維持する為、不動産管理の責任を負っている
- IPは明確に定義されたアイデンティティとブランディングがある

考慮点

- 土地はより高くなることもある
- 設計やレイアウトの点からフレキシビリティが少ない。IPによっては、開発者が建物の建築の責任を負うこともある

緑地のコスト例

緑地費用
(~\$35 usd/m²)



インフラ
(\$18 - \$22 usd/m²)



州税
(~7%)



70%
(売却可能な土地)



推定合計費用



連邦、州、そして市レベルでの通常提供されるインセンティブ

	キャッシュインセンティブ	企業貯蓄	免除もしくは削減
所得税			✓
固定資産税			✓
土地購入税			✓
給与税			✓
承認/建築ライセンス			✓
IMMEX プログラム			✓
PROSEC			✓
トレーニングプログラム		✓	
採用、雇用サポート		✓	
一時的な事務所スペース		✓	
オリエンテーションツアー		✓	
サプライチェーンサポート		✓	



立地選定

① お客様のニーズを評価

- お客様の必要性を特定する
- 投資チャンスを特定する為、市場状況を分析する

② 市場分析を行い、現場訪問をする

- 徹底的な市場分析を行い、ターゲットとする市場の需要と供給状況を評価する
- その立地がお客様に合うかどうか、様々な土地や建物を訪問する
- 地方時期待と協力をして、規制要件や承認プロセスを理解する

③ 財務フィジビリティ分析と事前合意を評価する

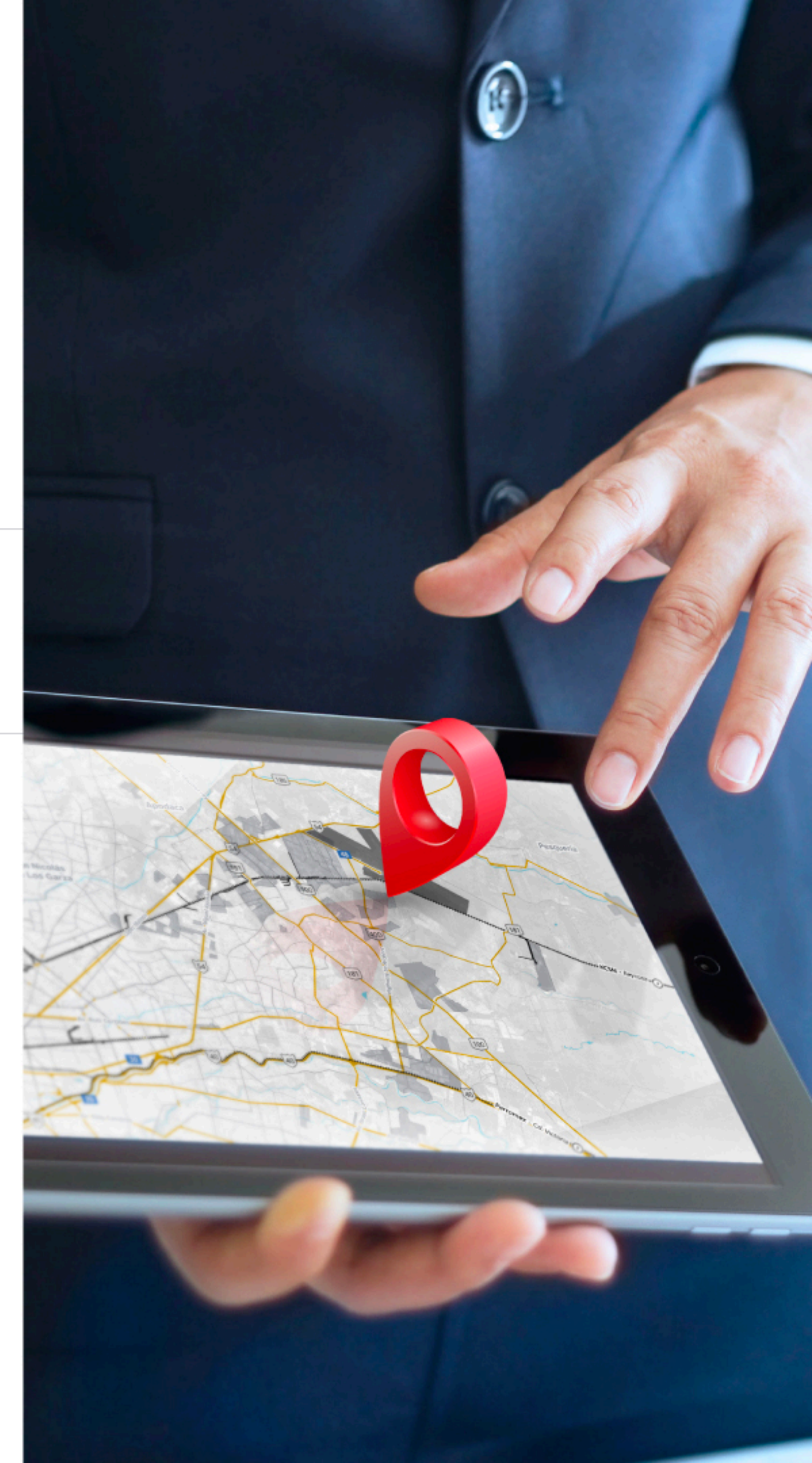
- 状況进行评估する為、家主又はオーナーに提案依頼書を送付する
- プロジェクトの実行可能性と収益性を決定する為、財務フィジビリティ分析を評価する
- 予備的な経済的条件に同意し、基本合意書に署名をし、取引条件を交渉する

土地もしくは不動産の購入

- a デューデリジェンスプロセス
- b 必要な場合は安全な資金調達と、メキシコ法人の設立
- c 売買契約書を完了させる
- d 必要な認証取得
- e 不動産開発を開始

不動産リースもしくはBTSとしてのリース

- a メキシコ法人の登録
- b リース条件の交渉
- c リース合意書を完了
- d 建築の開始建設または入居開始





独立したリーディング 法人不動産アドバイザリー会社

Citius Advisory Group "Citius AG"は多国籍なお客様へサービスを提供することができる経験豊かなチームです

Citius AGは、メキシコでの不動産法人産業の中でリーダーシップをとる新しいブランドを代表としており、起業家精神と独立心を持ち合わせています。私たちのお客様へ革新的なソリューションを提供することを重要視しています





弊社の経験

01

メキシコにおける独立したリーディング不動産サービス会社

起業家精神と独立心を持つ不動産産業におけるリーダー

02

多くの経験と功績

メキシコでの最も重要な不動産マーケットの中で直接関わってきており、25年間の経験

03

2,200件以上もの取引を締結している

工業、商業マーケットにおいて、お客様に高価値のサービスを提供する

04

トップクラスの不動産会社として世界と提携している

継続した教育と、誇るべきメンバー達、そして世界中の不動産組織からの大切なパートナーとプラットフォーム





弊社のカバー範囲

本社モンテレイオフィス
+52 81 8368 2000

● Offices

- ① Monterrey, N.L. (HQ Office)
- ② San Luis Potosi, S.L.P.
- ③ Leon, Gto.
- ④ Guadalajara, Jal.
- ⑤ Queretaro, Qro.
- ⑥ Cd. Juarez, Chih.
- ⑦ Mexico City
- ⑧ Tijuana, B.C.
- ⑨ Austin, Tx.



● マーケット知識

- Aguascalientes
- Altamira
- Cancun
- Chihuahua
- Durango
- Hermosillo
- Hidalgo
- Laredo
- Matamoros
- Merida
- Mexicali
- Monclova
- Nuevo Laredo
- Pachuca
- Puebla
- Reynosa
- Saltillo
- Toluca
- La Laguna
- Veracruz
- Villahermosa
- Zacatecas



弊社のサービス

弊社の知識と経験を通して、下記の価値あるサービスを提供して、あなたの不動産戦略をサポートさせていただきます：

- 法人サービス
- 土地選定
- リース vs 購入分析
- 不動産取得
- 資産処分
- リース交渉
- リース更新
- 建築アドバイス
- 経済的インセンティブアドバイス
- 査定とブローカーの評価
- セールとリースバック
- 投資売却
- プロジェクトファイナンス
- ご予算に合わせた建築
- クレジットテナントリース
- プロジェクト & 建築管理
- 不動産管理

*ご要望に応じて、ケーススタディの範囲を広げることや、参考ご連絡先をご提供させて頂くことも可能です



アジアでの主要顧客

› CHINA

Cathay Home
Fuling Plastics
Haitian International
Halo Creative
HiMile
Hisun Motors
J&T Express
Jilian
JL MAG
Kuka Furniture
KUS Group
Lens Technology
LOSANG
Luxshare Speedtech
Mexico Yusei Manufacturing
XCMG
Xusheng
Xuzhou BUT
Yangli Showroom
ZonCen

› HONG KONG

Aceway

› JAPAN

AFL Telecom
Fujita Rashi
Iriso
JETRO
Kawasaki Heavy Industries
Keiaisha Mex
Mitsubishi Electric
Neaton
Shinano Kenshi
Sojitz
Sumitomo
Suzuki Garphyttan
Tims Daiei
Tohoku Pioneer
Tokai Rika
Toyo Tire
Toyoda Gosei
Toyota Tsusho

› SOUTH KOREA

Celltrion
Daedong Door
Daewon Chemical
DH Autoware
Dongkuk Steel
HKC
Jeongdo
JMIMX
Kalink
KET
Korloy
Kyung Chang
LG Innotek
LG Magna
LG VS
Posco
Posco Emobility
Sambo Motors
Samsung
SB Manufacturing
Seah Precision
Seoyon

Seoyon Top Metal
Shin Steel
Unico Logistics
Woosung Powertec
YSM

› TAIWAN

Foxcon
JUSDA
Norman
Pegatron
PRIMAX
Quanta Computer
TSMT



報告レポート

Demographics & Location Overview

14th
Largest country in the world by land area

2nd
Largest economy in Latin America

\$9,758 USD
The GDP per capita

MEXICO
Mexico continues to stand as a primary destination for industrial investments due to the continued trend of nearshoring to the Americas. The country has a privileged geographical location to the U.S., its largest trading partner.

Integral to any market, it's important to understand the economy and demography behind it. Mexico is the 14th largest country in the world by landmass, has the 2nd largest economy in Latin America, and the 15th largest economy in the world. The GDP per capita is \$9,758 USD. In terms of land area, and one of the most coveted factors right now, is the fact that Mexico shares a 3,145 kilometers border with the United States of America. With almost 2 million square kilometers, Mexico's infrastructure allows not only the existence of different transportation, but the creation of more airports, maritime ports and railways. Mexico has a coastline of 11 thousand kilometers with 117 maritime ports and currently 76 airports. In addition, the country has almost 30 thousand kilometers of railways, and the two companies operating are Ferromex and Kansas City Southern Mexico.

NUEVO LEON

64,156 km²
Land Territory

51
Municipalities in the State

Population
According to the population data from INEGI, 10 years ago, Nuevo Leon was in the 6th position nationwide in terms number of citizens, and as of the latest census in 2020, the state occupies the 7th position with 5.78 million residents. The annual growth rate is 2.2%.

5,784,442
Total Population 2020

2.2%
Annual Growth Rate

50.02%
2,893,492 Women

49.98%
2,890,950 Men

Land Territory
Nuevo Leon's land size is 64,156 km², which represents 3.3% of the national territory.

The industrial area present in the state is in the city of Monterrey and its Metropolitan Area. This market is divided and formed by the cities of Apodaca, Carrizosa de Flores, Garcia, Guadalupe, Pesquera, Salinas Victoria, San Nicolas and Santa Catarina. The Monterrey industrial area, within the country, is part of the Northern Mexico Market.

WORKFORCE OVERVIEW

61.2%
Economically Active Population

US\$ 746
Average Monthly Salary

The economically active population in Nuevo Leon is at 61.2%, while the national average is 62.0%. The percentage of economically active residents in Nuevo Leon is 0.8 points lower than the one of the country.

The total workforce classified as qualified labor in Nuevo Leon, have an average monthly salary of US\$ 746.

Source: INEGI, Census 2020

Land | BTS Options

01 02 03 04 05

INDUSTRIAL PARK LOCATION	POCKET PARK NORTH	MULTIPLAZA-35	ADM INDUSTRIAL PARK	ADM 2 INDUSTRIAL PARK	EL JARAL INDUSTRIAL PARK
Developer Owner	EP	Mexia Alameda	Mexico	Mexico	SAI
Year Developed	2022	In Progress	2022	2025	2020
Submarket	Energy de Flores	Energy de Flores	Energy de Flores	Energy de Flores	Expendable
Total Park Size	27	100	200	400	100
TOTAL AVAILABLE AREA	27	100	200	400	100
Building Occupancy Rate	50%	50%	50%	50%	50%
Number of Buildings in the Park	0	0	0	0	0
Security	Perimeter Security Guards	In Progress	Perimeter Security Guards	Perimeter Security Guards	Perimeter Security Guards
Infrastructure Status	Already Set	Greenfield	Already Set	Already Set	Already Set
Electric Service	345 kV	In Progress	75 kV - 345 kV	345 kV	345 kV
Electric Capacity	640	10,000 kVA	In Progress	30,000 kVA	TBC
Water Supply	Water Well	In Progress	Water Well	Water Well	Water Well
Water Capacity	100	Water Well	In Progress	2.5 M	2.5 M
Sewer System	Water Treatment Plant	In Progress	Water Treatment Plant	Water Treatment Plant	Water Treatment Plant
Natural Gas	0 Line	In Progress	4" Line	4" Line	140000
Telecommunications	Available	In Progress	Available	Available	T-Mobile, AT&T
Railroad	No	No	No	No	No
PROPOSED AREA	6	6	6	6	6
Lease Purchase	Both	Both	Both	Both	Both
Construction Companies are Welcome	No	Yes	Under Request	Under Request	No
ASBESTOS PRICE	(\$/sq)	US \$ 100.00	US \$ 100.00	US \$ 100.00	US \$ 100.00

Note: *This information has been provided to Client AG by developers and local brokers. However, Client AG makes no warranties or representations as to the accuracy of the data until a formal location. **All these requirements operational. "To build" will be added into the year when the "COM" Certificate Workmanship and "TBC" to be confirmed. "TBC" to be determined.

Land | BTS Option

01

Developer | Owner

INDUSTRIAL PARK | LOCATION **MULTIPLAZA ESCOBEDO**

Property Name	Lot 2
Developer Owner	Mexia Alameda
Year Developed	2025
Submarket	Expendable
Total Park Size	60
TOTAL AVAILABLE AREA	60
Minimum Occupancy	0
Building Occupancy Rate	50%
Number of Buildings in the Park	0
Security	No
Infrastructure Status	Already Set
Electric Service	345 - 345
Electric Capacity	640
Water Supply	Water Well
Water Capacity	15
Sewer System	Municipal
Natural Gas	Natural
Telecommunications	T-Mobile
Railroad	No
PROPOSED AREA	60
Lease Purchase	Both
Construction Companies are Welcome	No
ASBESTOS PRICE	(\$/sq)

皆様からのご連絡をお待ちしております

Equus 335 - Av. Ricardo Margain 335
Bldg. 1, Floor 6 pte. Col. Valle del Campestre
SPGG, NL, MX 66265

T +52 81 8368 2000