

AIR Residences (エアレジデンス)

物件名: AIR Residences(エアレジデンス) 4647号室

居室タイプ: 1ベッドルーム (26.35 m²) 46階 (58階建マンション)

エリア: マカティ

価格帯: **Php 5,000,000. (約 1,300 万円) 応相談**

お勧めポイント NO.1

マカティの中心地にも関わらず驚きのプライスを実現。

この「Air Residences(エアレジデンス)」は、大手デベロッパーのSMDCがSMDCプレミア(ラグジュアリーブランド)として初めて手がける注目物件である。言わば街の中心地に位置しながら、敷地内には心地良い風の通り道を要所々々に設けるなどデザイン性にも優れ、AIR という名称はその意味合いも込めて命名された。

このプロジェクトの最大の特徴は何と言っても、マカティ中心地に建設される大型タワーマンションにも関わらず驚きのプライスを実現していることである。デベロッパーの SMDC は、母体企業が「SM Investments Corp. (SM インベストメント・コープ)」というフィリピン最大手のショッピングモールを展開する企業体であり、彼らはフィリピンの消費を支えていると言っても過言ではなく、中間層の心を掴んでいる。その彼らが手がけるコンドミニアムは、SM モールに隣接して建設されることが多く、今回も直ぐ近隣に SM モールが店舗を構える。マカティで勤務するビジネスマンを中心に、はじめてコンドミニアムを購入する都市部に住みたいと希望するヤングカップルにとっても、またとない物件となることでしょう！

お勧めポイント NO.2

抜群のロケーション

ビジネス、経済の心臓部とも言えるフィリピン、マカティ市に開発される AIR Residences(エアレジデンス)。AIR Residences(エアレジデンス)は、マカティのマルゲイストリート沿いに位置し、多くの大手企業がオフィスを構えるマカティの一等地、アヤラアベニューにも徒歩圏内であり、また道を挟んでマカティの代表的ビルのひとつであるRCBCプラザビル、また消防署や郵便局やマカティ警察署などの公共機関、またマカティメディカルセンターという総合病院にも近いという好立地が売りとなっている。早くから開発が進んだこのエリア。既に用地はほとんどなく、マカティから第2のビジネスエリアであるボニファシオグローバルシティや第3のビジネスエリアであるオルティガスに都市機能は大きく拡大している。その中でマカティの中心地に今回の物件は建設され、生活利便性の高さとそれだけで安価なプライシングが魅力となっている。

**お勧めポイント
NO.3**

豪華で充実の共用施設

敷地内には40m×12mの広々とした屋外プールを建設。その他、ジョギングスペースやスポーツジムなども併設予定で、街の中心にしながら、リゾート気分が十分に味わえる公共フロアを7～8階に設定している。

AMENITY

PERSPECTIVE アメニティ全体像(8階左)

*8th Floor
Left Podium Blow Up*

- 1 レジャー&競泳用プール
- 2 プールアイランド
- 3 プールパビリオン
- 4 サンデッキ
- 5 バーベキューテラス
- 6 ランドスペースエリア
- 7 スパ
- 8 サンデッキへの橋
- 9 リラクシングエリア
- 10 7階への階段
- 11 地元芸術家による彫刻



AMENITY

PERSPECTIVE アメニティ全体像(8階右)

8th Floor

Right Podium Blow Up

- 1 ヨガ用芝生エリア
- 2 多目的テラス
- 3 芝生
- 4 キッズプールエリア
- 5 キッズプレイエリア
- 6 ベンチエリア
- 7 ジョギングトレイル



AMENITY

PERSPECTIVE アメニティ全体像(7階)

7th Floor Blow Up

- 1 8階プールからの彫刻を施したステップ
- 2 リフレクティブプール
- 3 多目的テラス
- 4 ロビーから直通のエレベーター
- 5 壁のくぼみのシート
- 6 ブリッジコネクション
- 7 プレイエリア
- 8 プレイエリア
- 9 プレイエリア
- 10 スポーツテラス



部屋タイプ

3,642戸

建物内全居室数

1ベッドルームバルコニー付

建物内全居室数の50%
26.35㎡ - 31.45㎡

1ベッドルーム

建物内全居室数の41%
26.35㎡ - 28.90㎡

スタジオバルコニー付

建物内全居室数の6%
22.95㎡

2ベッドルーム

建物内全居室数の1%
36.55㎡

2ベッドルームバルコニー付

建物内全居室数の1%
46.38㎡

不動産投資にとって重要なファクターである、1.ロケーション、2.デベロッパー、3.価格帯において、このプロジェクトは大変に魅力的であると言える。まずロケーション。今回のプロジェクトのロケーションは、マニラ随一のエリア、マカティの中心地に位置している。

マカティは、その中心地に開発のできるエリアは殆ど残されていないといわれるほど、早くから開発が進み、マニラ経済を牽引する第一都市である。そのマカティの RCBC プラザビルの向かいに建設されるこの物件のロケーションは、文句なしに好立地と言えるでしょう。またデベロッパーは現在フィリピン第2位のデベロッパーで、母体企業は、フィリピン最大手のショッピングモールや銀行を抱えるコングロマリット企業である。この点においてもプラスの評価といえるでしょう。更に価格帯。今回の物件は非常に安価で販売がされており、マカティに勤務するビジネスマン、駐在員、ヤングカップルを中心に誰が購入するかが見えている。

フィリピンの不動産は、「プリセール」という建物が建設される前から投資が始まるという日本とは違う仕組みを取っている。数年間建物が完成するまで投資資金を寝かせ、完成前後に売り抜けキャピタルゲインを狙う投資家と、完成後、賃貸によるインカムゲインを狙う大家さんとがうまく具合に役割分担をし、建築ラッシュを後押ししているのがフィリピン不動産の特徴である。しかし日本人投資家の多くは、プリセールの段階で物件を購入し、完成と同時に売却を狙うキャピタルゲイン狙いの投資家である。ということは、安く買って、高く売れなければ意味がないのである。そこで投資物件選びに対し、もっとも重要になるのが出口戦略である。安く買った物件は、ほんとに高く売れるのか？である。この点を考慮すると出口に誰が購入するのかが見えているこのプロジェクトの魅力が際立ってくるわけです。

間取り図





46 階部の眺望





SMDC(SM Development Corporation)は、フィリピンショッピングモール最大手 SM モールなどを展開する「SM Investments Corp.(SM インベストメント・コープ)」の傘下企業のデベロッパーである。

母体企業である「SM Investments Corp.(SM インベストメント・コープ)」は、中国系フィリピン人の Henry Sy (ハンリー・シー)氏が、1958 年マニラに Shoemart(シューマート)という靴屋を開いたのが始まりです。現在ではフィリピン最大のショッピングモール SM モールを展開し、銀行(BDO、China Bank)、ホテル、スーパーなど巨大なコングロマリッドを形成している。



そのグループ内で、大きな役割を果たし、急成長を遂げているのが、「SMDC」である。彼らの特徴は、SM モールとコンドミニアムを組み合わせた不動産開発で、大型ショッピングモールの開発エリアに併設してコンドミニアムを建設することで、利便性、居住性を高め、エリア全体のバリューをあげ、不動産の価値を高めていくのが特徴です。また 1,000 万円以下の物件も多数あり、マイホームを手にした若い若年層に人気となっている。

ロビンソンランドとともにショッピングモール大手だからこそできる独自の開発物件を中心に、年々事業規模を拡大させる SMDC、まだ日本人投資家に向けての認知は高くないが、今後注目度は上がっていくものと予想される。