

# マニラの未来

株式会社Phi Homes

営業最高責任者 瀬川和哉



不動産の話で、重要なポイント

とにかく

場所！

ロケーション！！

# 投資に向く場所とは ダメなのが、

- 駅近
- 学生街
- 大型モール、娯楽施設
- 都心（人口増加している）
- 地価が高い

- 駅から遠い
- 借りてもらえる見込みがない。
- 周りに何も無い。
- 郊外や人口が減ってる場所
- お得に買えると言われてる。



君ならできる!!

松岡修造

ひーじいちゃん

日本を作った人

# 元祖 鉄道王



小林 一三 (いちぞう)

若かりし頃

大臣時代

# 宝塚歌劇団



(1873年～1957年)

小林 一三 (いちぞう)

# 阪急百貨店



(1873年～1957年)

小林 一三 (いちぞう)

# 東宝



(1873年～1957年)

小林 一三 (いちぞう)  
東京宝塚劇場

# 阪急電鉄



(1873年～1957年)

小林 一三 (いちぞう)



この国を作った人 元祖 鉄道王  
小林 一三 (いちぞう)

「阪急沿線の分譲住宅に住み、  
買物は阪急百貨店、レジャーも阪急宝塚で」

(1873年～1957年)

日本初の遊園地  
宝塚新温泉



終点

宝塚



始発

梅田



沿線土地の付加価値を膨らませる  
小林一三の私鉄経営モデル

阪急梅田百貨店 (ターミナルビル)

東急の五島慶太・西武の堤康次郎・東武の根津嘉一郎に踏襲  
(DMCIもw)



	営業キロ (km)
阪急	143.6
東急	104.9
西武	179.8
東武	463.3
(参考) 東京メトロ	195.1
総計	1086.7

阪急の小林一三    東急の五島慶太    西武の堤康次郎    東武の根津嘉一郎



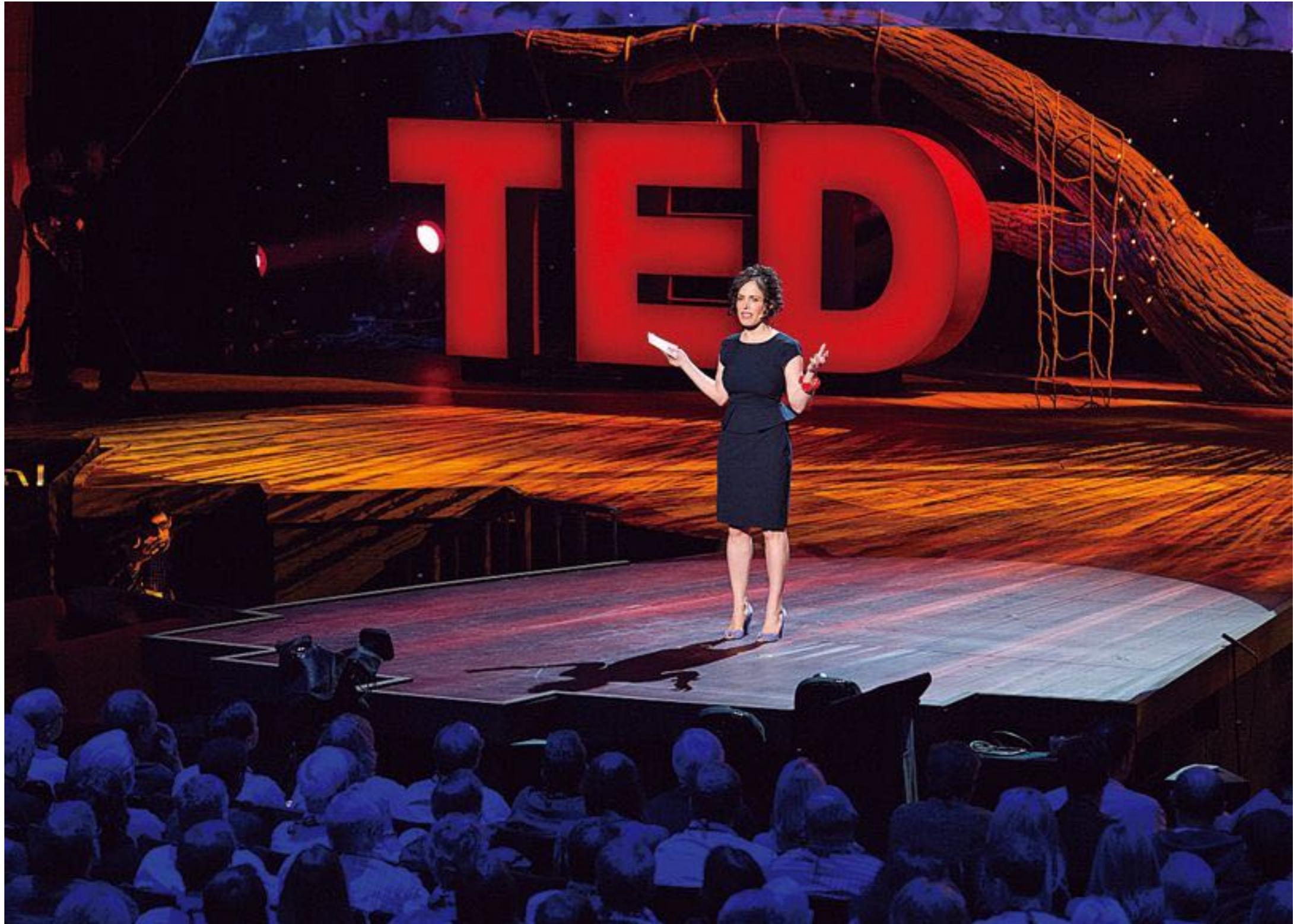
TOD





# ted 2

テッド\*\*



# TOD

Transit-Oriented Development

公共交通指向型開発

車中心になった都市の機構を、鉄道を利用しながら郊外への開発を行う

この動きにビジネスをマッチさせた。



元祖 鉄道王 小林一三

# Movie

Properties along the mass transit lines reported 6 to 8% capital gains and rental yields per year,

公共交通機関の路線に沿った物件は、年間6～8%のキャピタルゲインと賃貸利回りを報告し、  
Source: [www.ananda.co.th](http://www.ananda.co.th)



# 全国私鉄の営業キロランキング



		営業キロ	地域
1	近畿日本鉄道	501.1	近畿
2	東武鉄道	463.3	関東
3	名古屋鉄道	444.2	中京
4	東京メトロ	195.1	関東
5	西武鉄道	179.8	関東
6	南海電鉄	154.8	近畿
7	京成電鉄	152.3	関東
8	阪急電鉄	143.6	近畿
9	小田急電鉄	120.5	関東
10	西日本鉄道	106.1	福岡
11	東京急行	104.9	関東
12	京阪電鉄	91.1	近畿
13	京浜急行	87	関東
14	京王電鉄	84.7	関東
15	阪神電鉄	48.9	近畿
16	相模鉄道	38.1	関東
	総計	<b>2915.5</b>	

<http://databasejapan.com/?p=1777>

# 営業キロ数 (近畿)

	営業キロ (km)	地域
近畿日本鉄道	501.1	近畿
南海電鉄	154.8	近畿
阪急電鉄	143.6	近畿
京阪電鉄	91.1	近畿
阪神電鉄	48.9	近畿
総計	939.5	

JR	営業キロ (km)
近畿統括本部	946.0
和歌山支社	282.5
総計	1228.5

**合計 2168km**

<https://www.westjr.co.jp/company/info/issue/data/pdf/data2014.pdf>



# 営業キロ数 (関東)

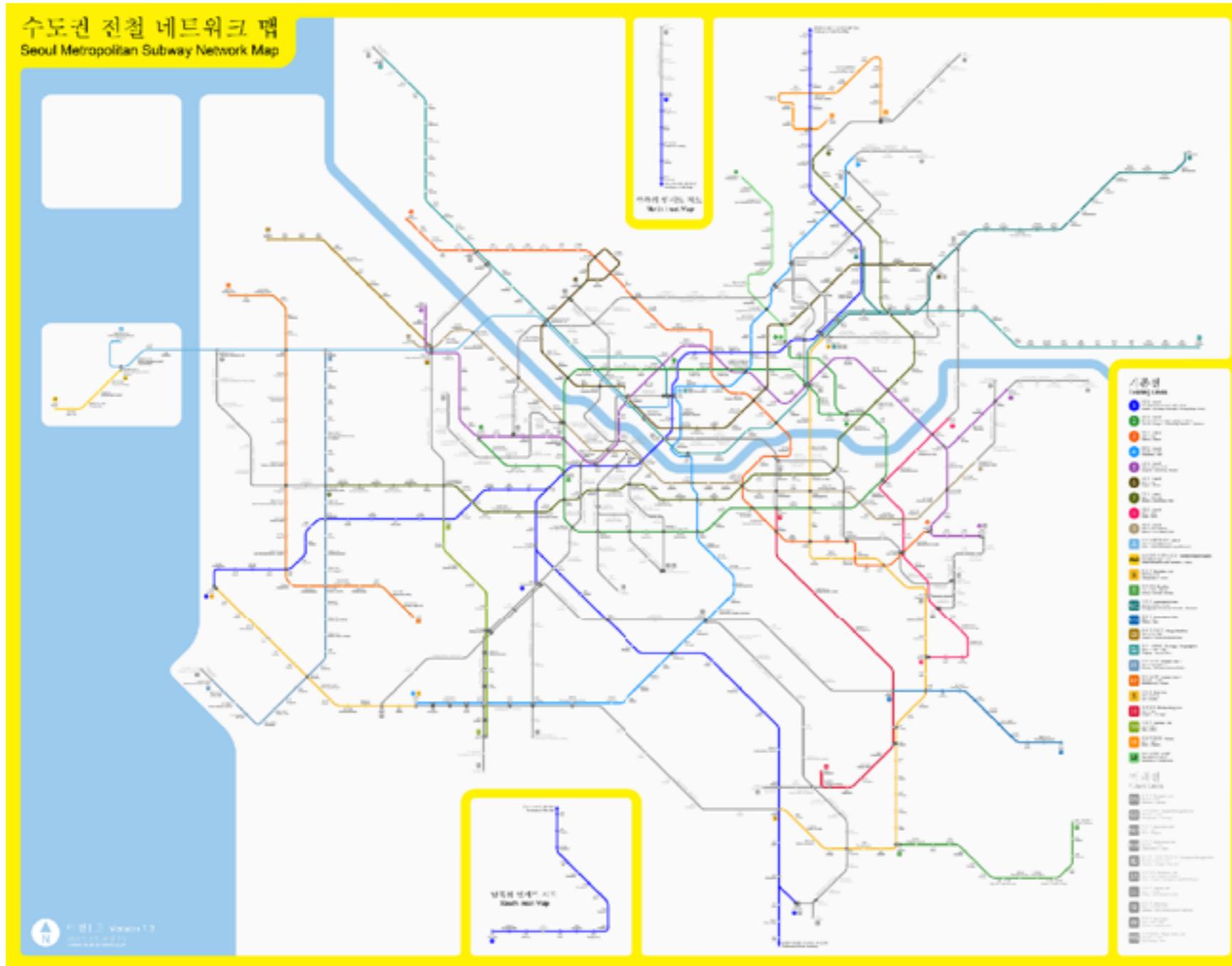
		営業キロ (km)	地域
2	東武鉄道	463.3	関東
4	東京メトロ	195.1	関東
5	西武鉄道	179.8	関東
7	京成電鉄	152.3	関東
9	小田急電鉄	120.5	関東
11	東京急行	104.9	関東
13	京浜急行	87	関東
14	京王電鉄	84.7	関東
16	相模鉄道	38.1	関東
	総計	1425.7	

JR	営業キロ (km)
東京支社	178.1
横浜支社	327.9
八王子支社	287.1
大宮支社	313.0
高崎支社	367.8
水戸支社	470.1
千葉支社	592.2
総計	2536.2

**合計 3961.9km**

[https://www.jreast.co.jp/youran/pdf/2013-2014/jre\\_youran\\_all.pdf](https://www.jreast.co.jp/youran/pdf/2013-2014/jre_youran_all.pdf)





ソウル  
首都圏電鉄  
1223.4km



Thai Bangkok  
400km

<https://openjicareport.jica.go.jp/pdf/12344735.pdf>



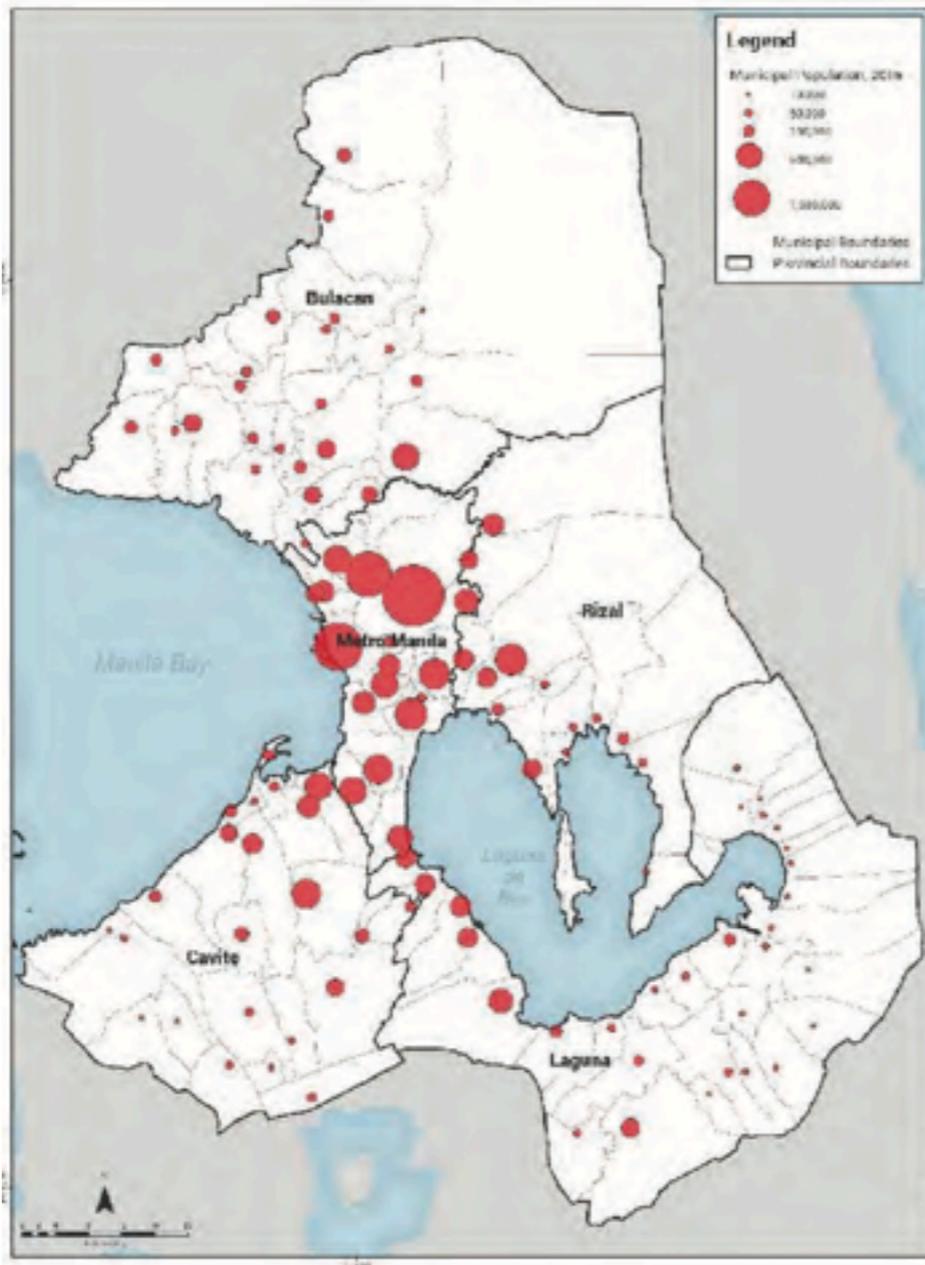


大都市 マニラ  
営業キロ数

**77 km**

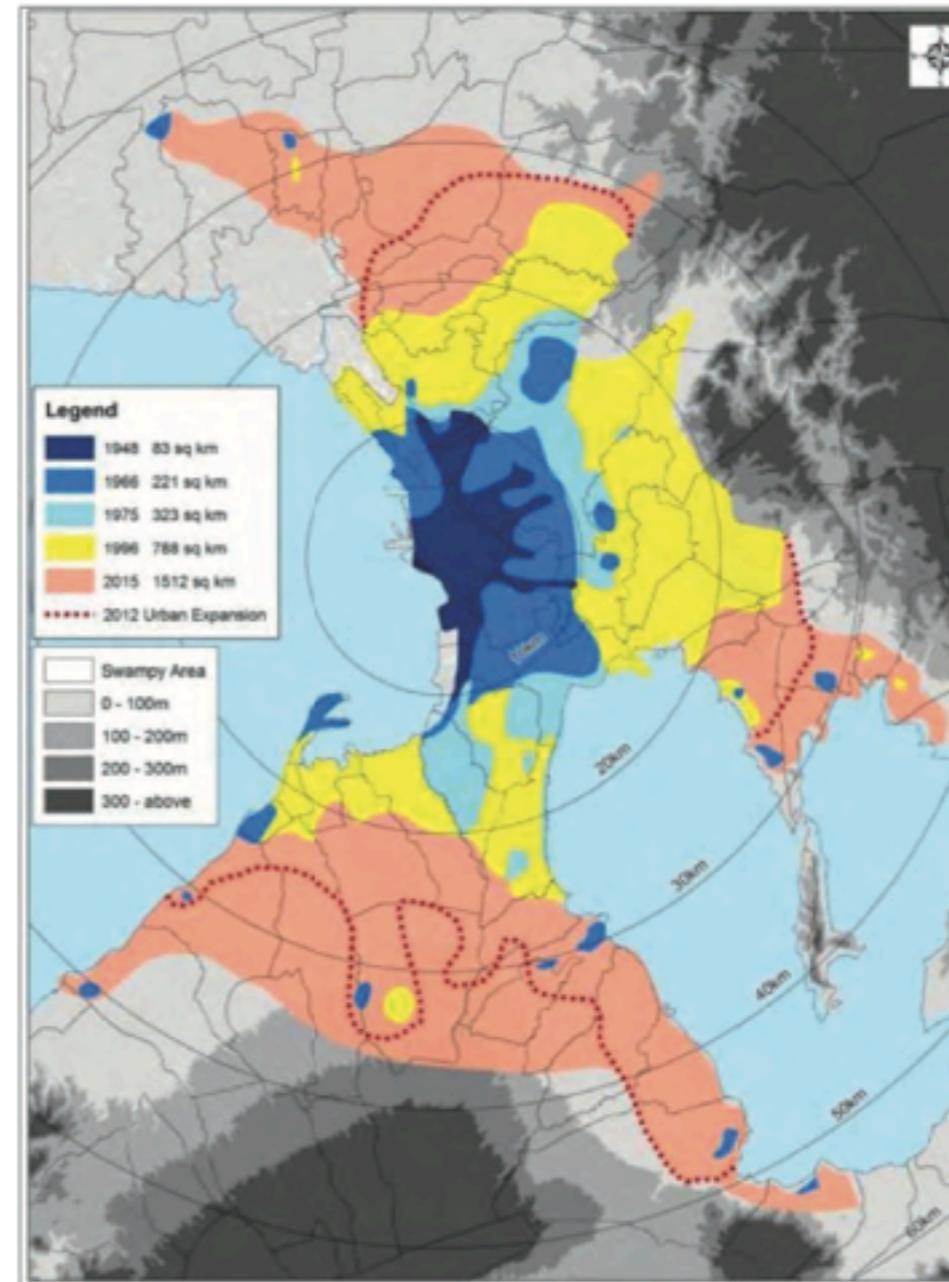
	営業キロ (km)
バンコク	400
ソウル	1,223
ニューヨーク	1,362
近畿地方	2,168
関東地方	3,961
マニラ	77

# 大都市圏の規模



無秩序な人口増加

ブラカン州・リサル州・ラグナ州  
・カビテ州までの広がり



中央ルソン・カラバル  
マニラ首都圏の64倍の面積

名称	マニラ首都圏	実質的なマニラ首都圏	メガマニラ	関東地方
首都圏	620km <sup>2</sup>	20,289km <sup>2</sup>	39,508km <sup>2</sup>	32,420km <sup>2</sup>
人口	1,290万人	2,580万人	3,850万人	4,348万人

≒東京都

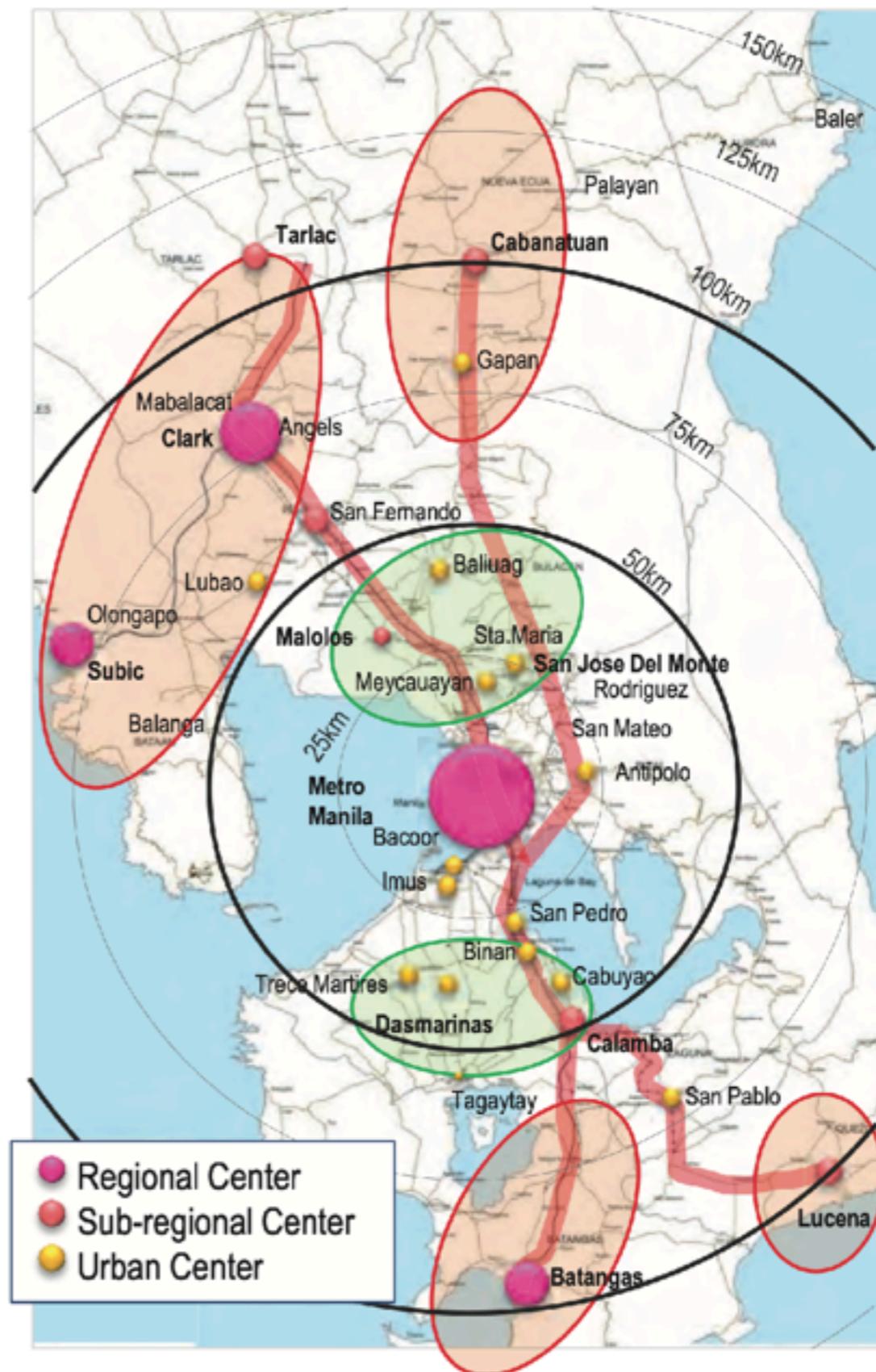
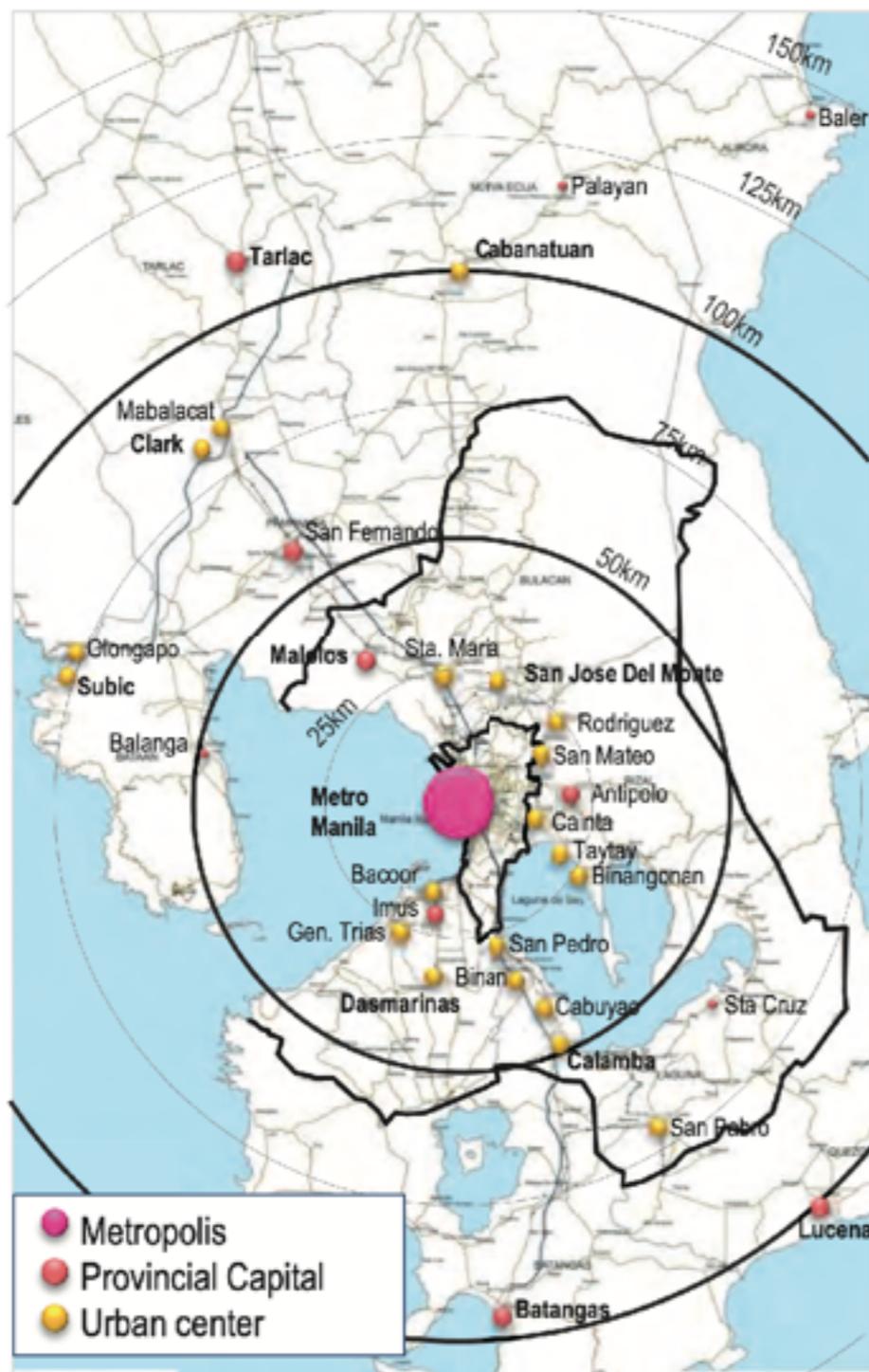
フィリピン人口の38%

日本人口の35%

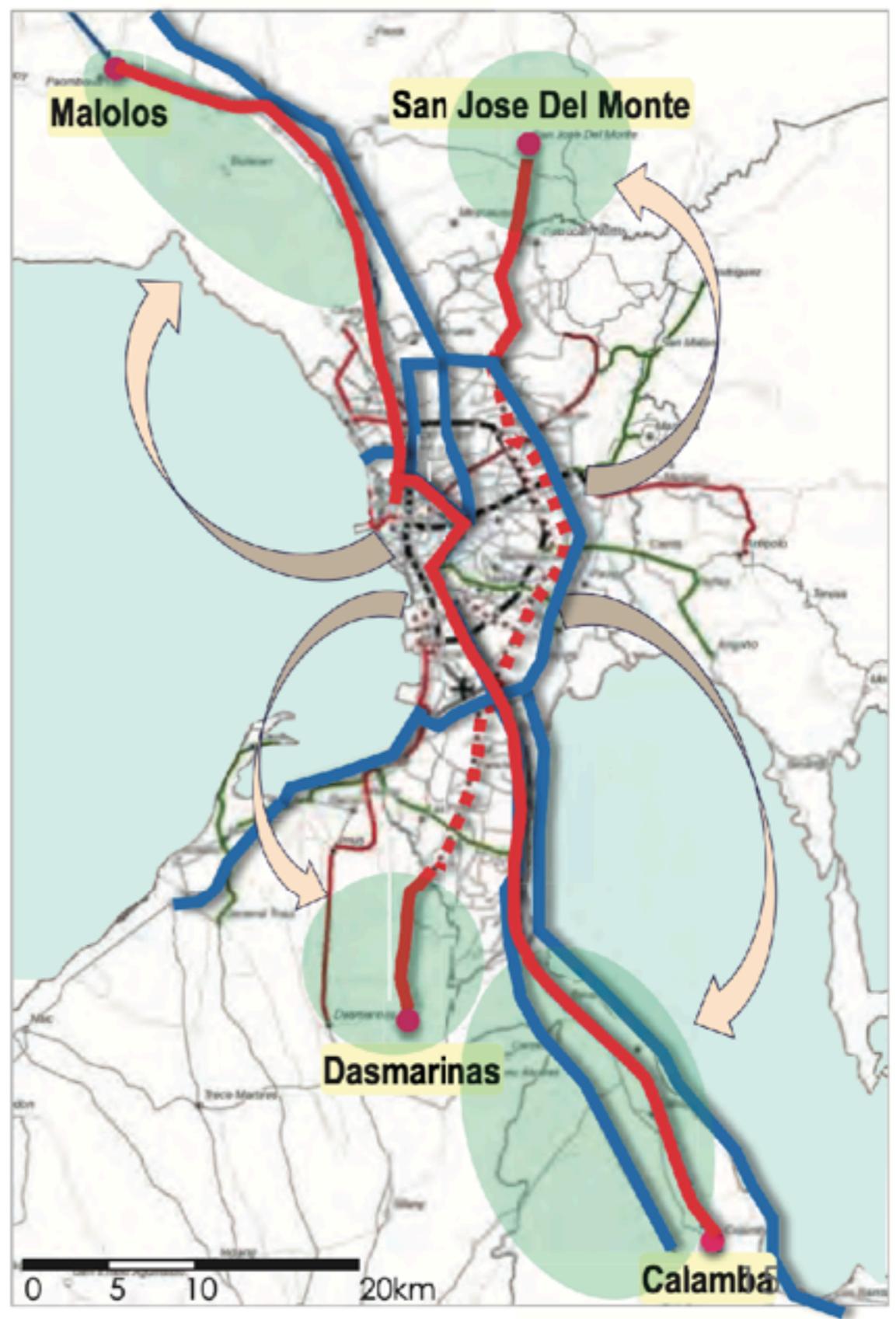
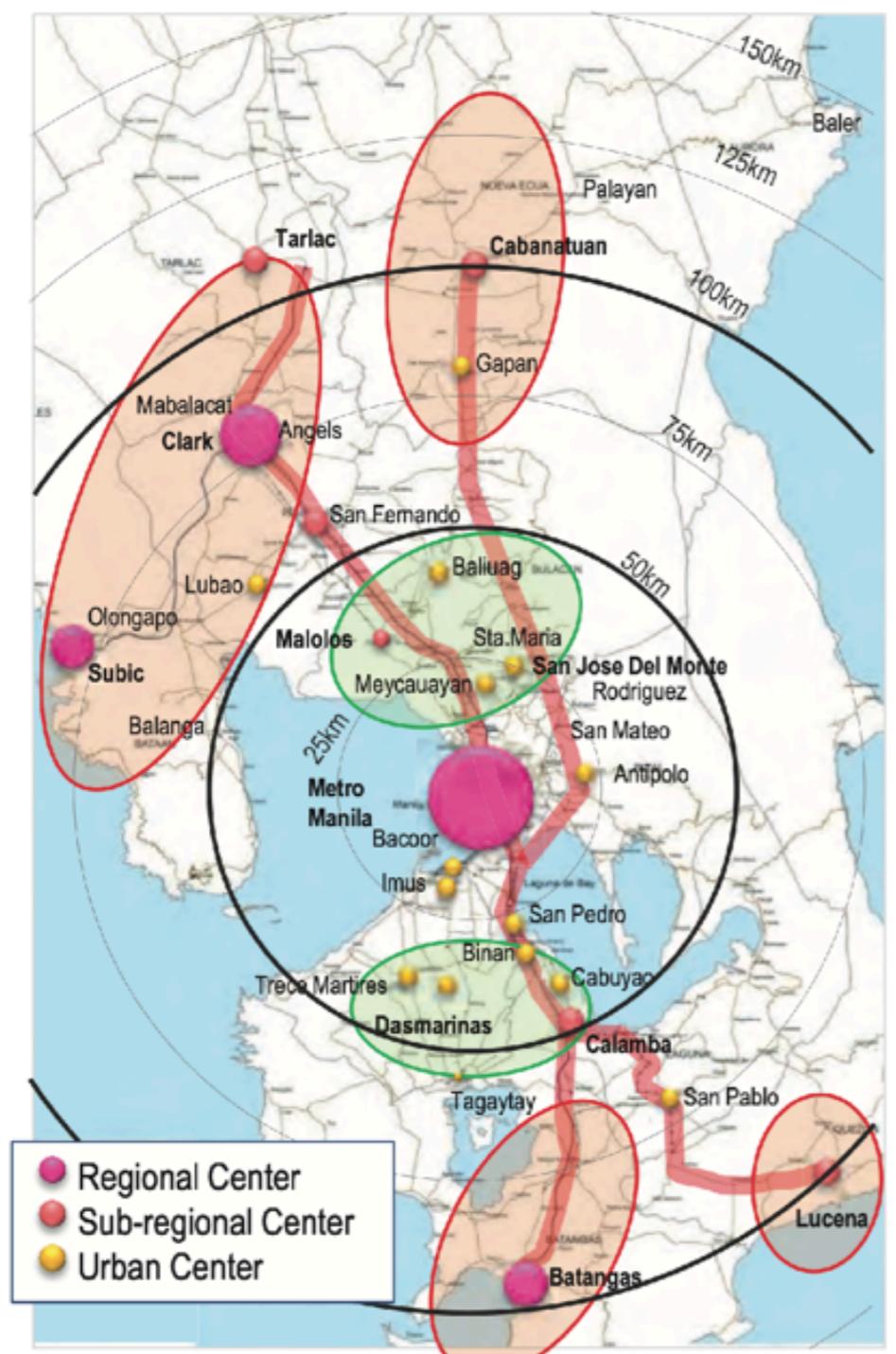


## 提案する将来の空間構造 (多極型)

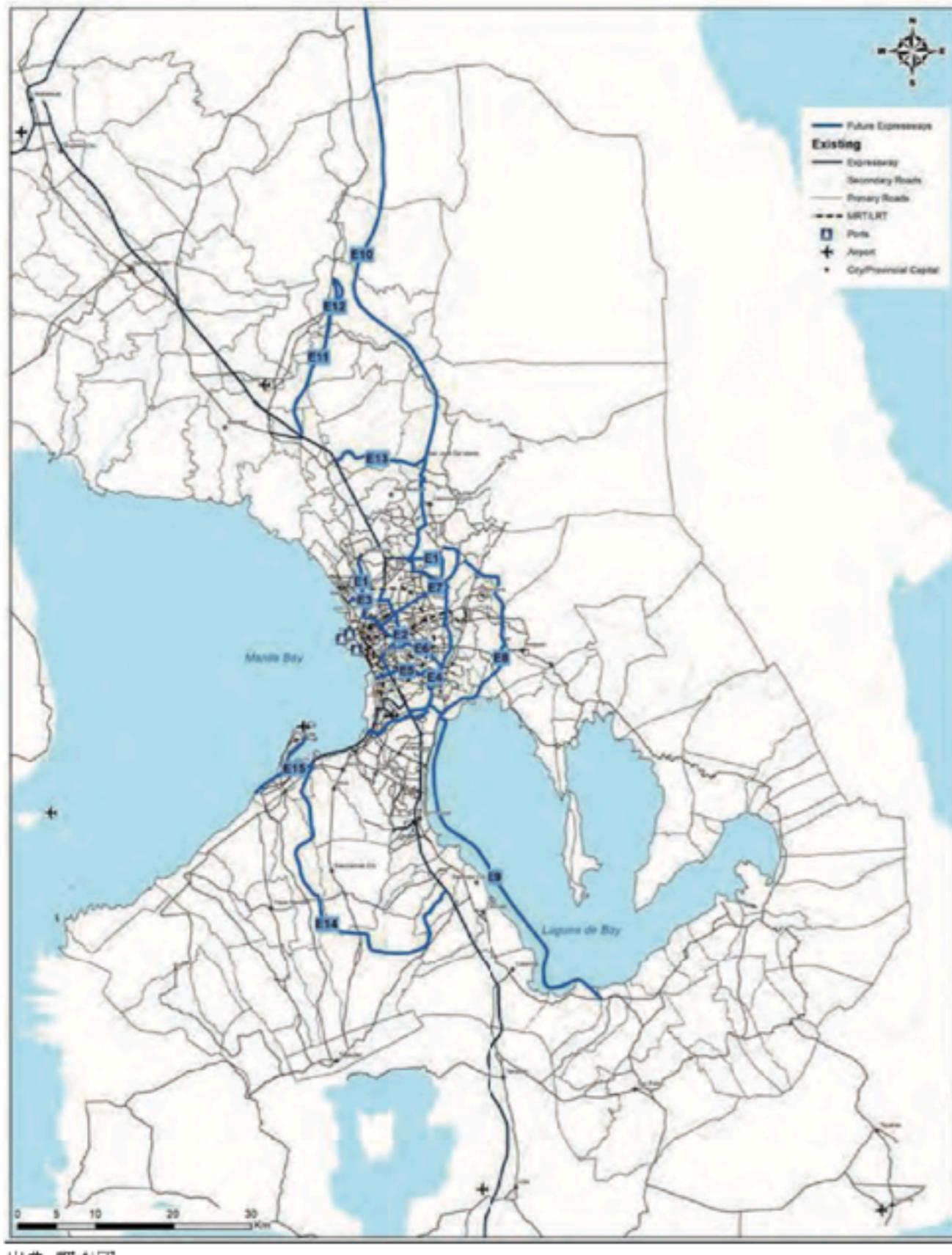
### 現在の空間構造(一極集中型)



提案する将来の空間構造 (多極型)

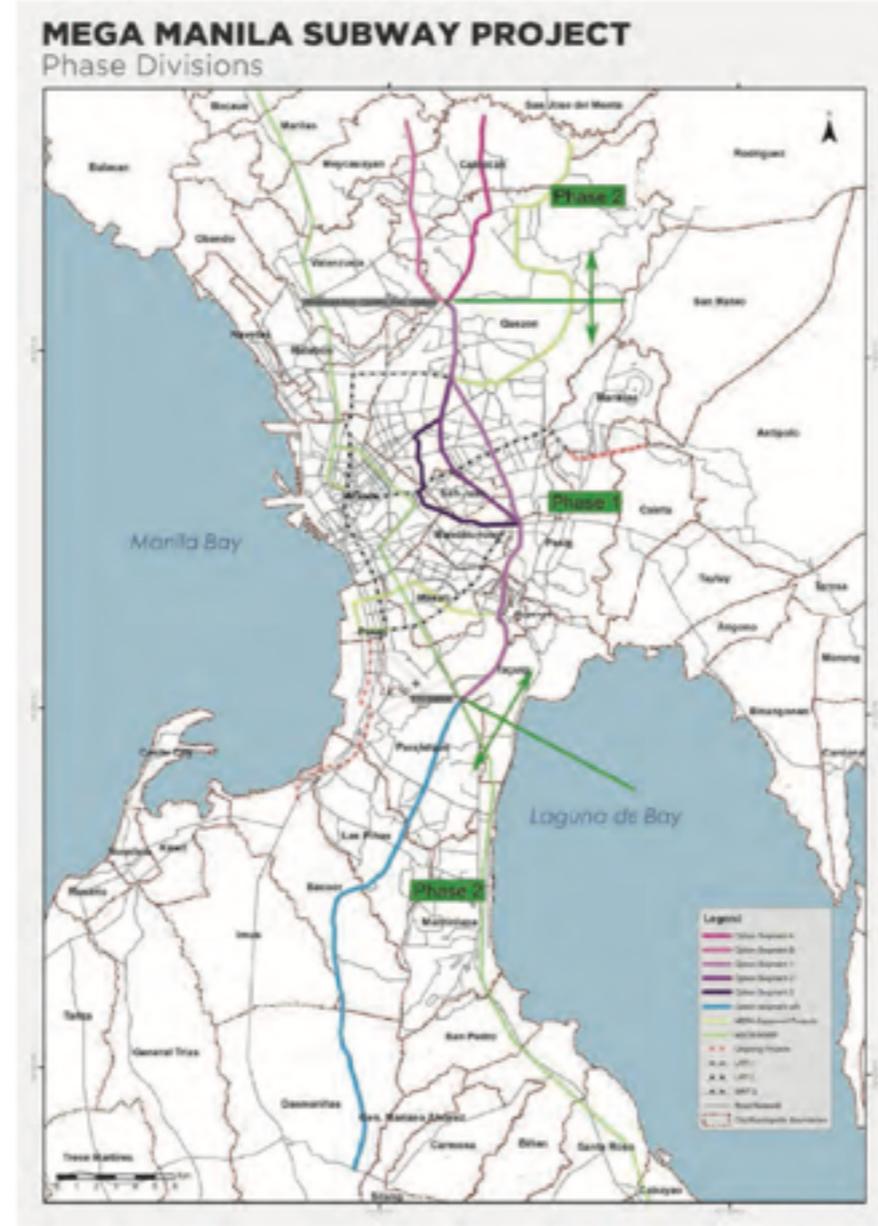
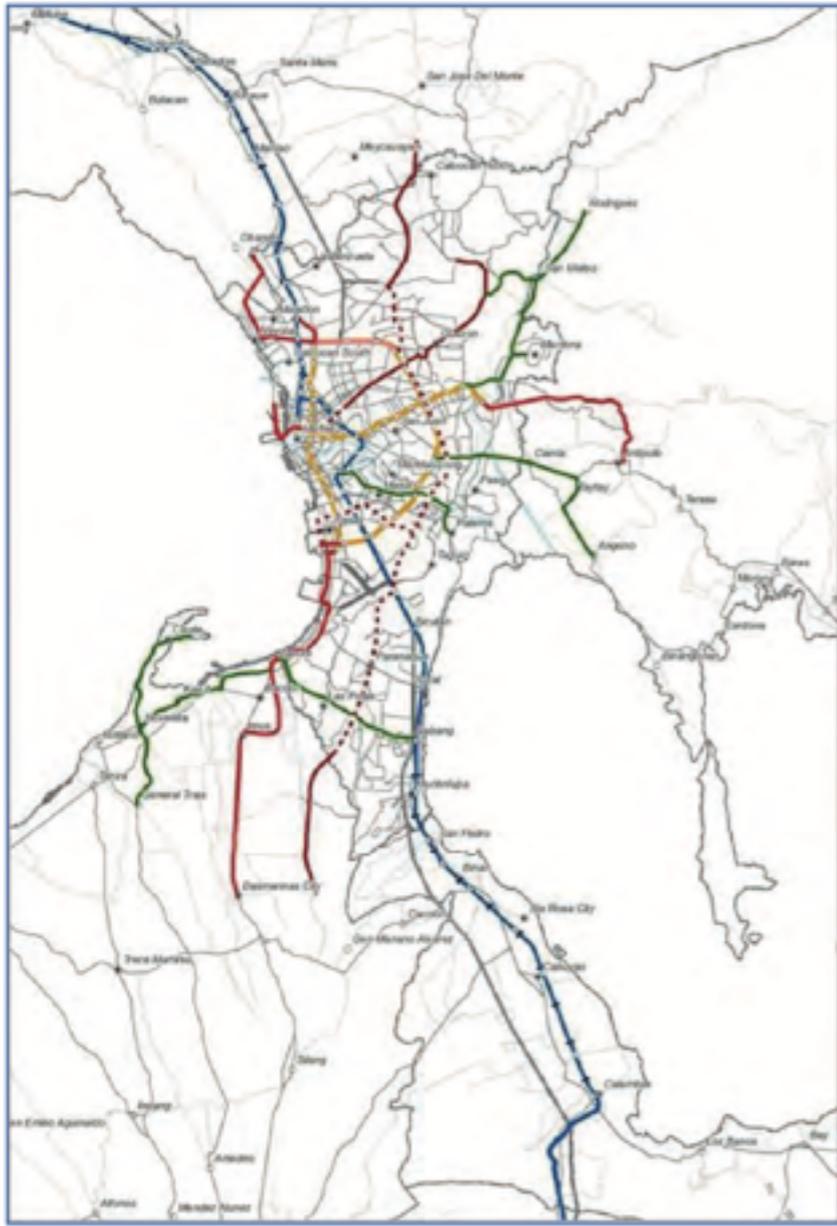


# メガマニラの高速道路ネットワーク



都市高速道路 78km  
+  
都市間高速道路 426km  
↓  
総距離 504km

# 将来の鉄道ネットワーク

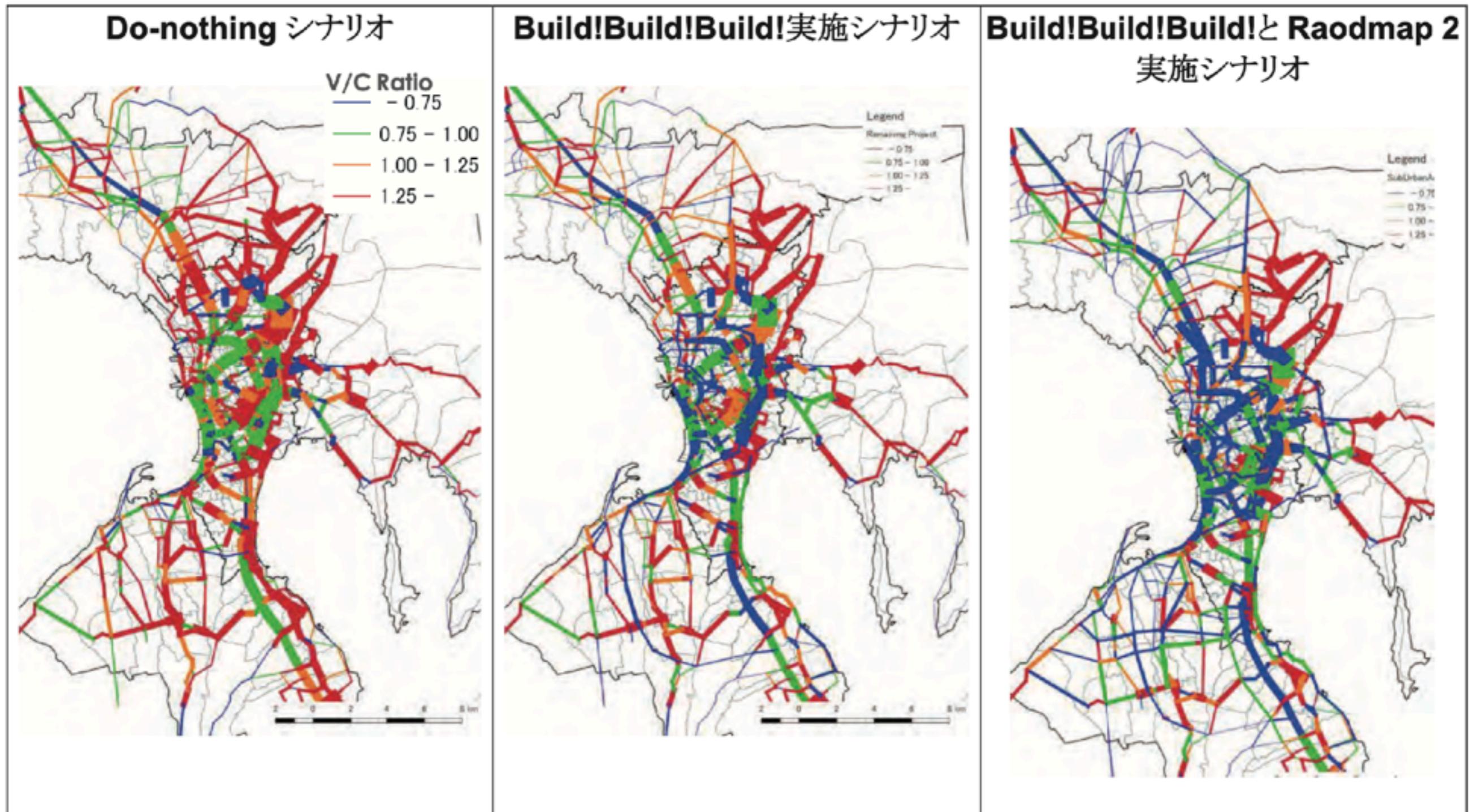


路線間のコネクティビティ

主要6路線 + 5補助路線 + 地下鉄 = **1,000km !**

<https://openjicareport.jica.go.jp/pdf/1000041637.pdf>  
[https://openjicareport.jica.go.jp/pdf/12244646\\_01.pdf](https://openjicareport.jica.go.jp/pdf/12244646_01.pdf)

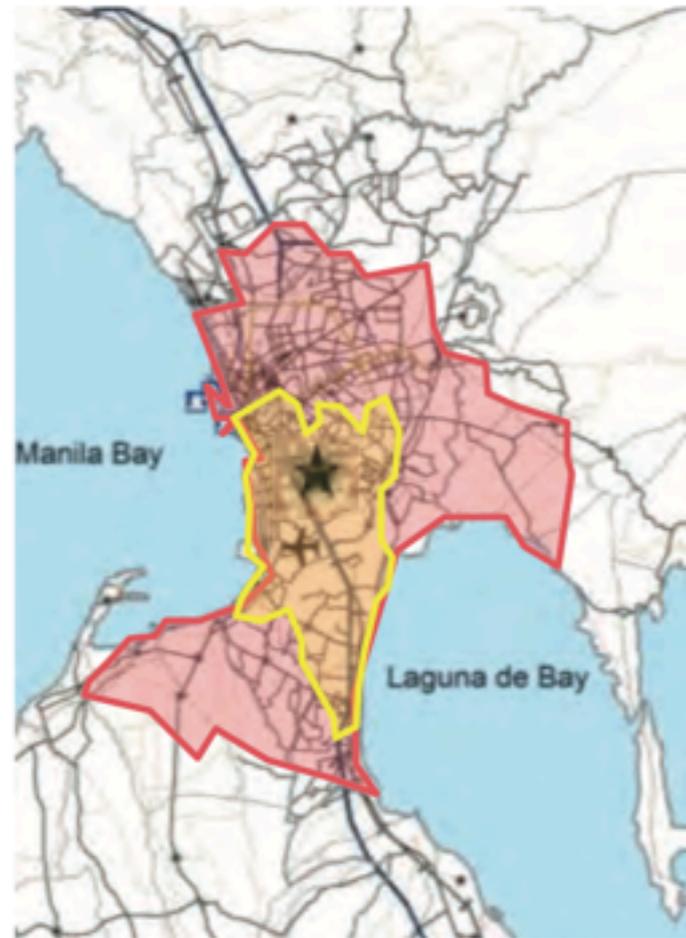




鉄道と自動車で1,500kmを超えるインフラ

# 通勤到達可能圏域図

## 2017



## 2035 (Do-nothing)



## 2035 (with B!B!B!)



From Makati



デビットコンスンヒ David Mendoza Consunji (1921年10月18日 - 2017年9月4日)



## 6位

フィリピンでリッチな50人

(参考)

ユニクロ柳井さん 146億ドル  
ソフトバンク孫さん 117億ドル  
楽天三木谷さん 56億ドル  
森ビル森さん 49億ドル  
光通信重田さん 20億ドル  
ドンキホーテ安田さん 13億ドル

1954年12月 24日創業



41年の実績から、

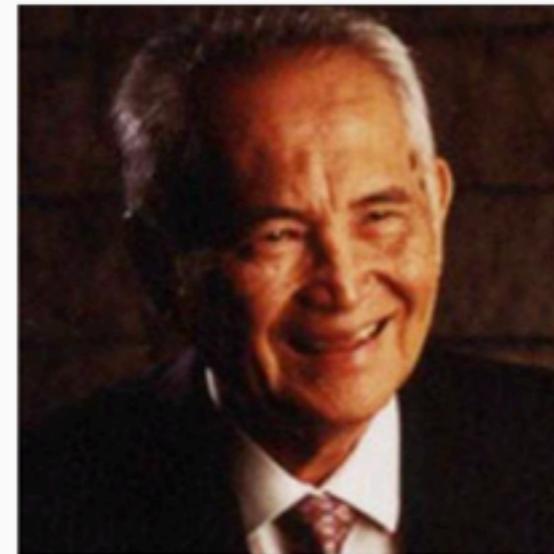
1995年12月 18日上場

(フィリピン証券取引所)

Forbes

#6 David Consunji

Deceased



2017 PHILIPPINES 50 RICHEST NET WORTH

as of 8/23/17

\$3.7B

37億ドル  
=約4,000億円

- David Consunji founded construction company DMCI in 1954. The firm has since diversified into power generation, real estate and infrastructure.
- Consunji stepped down as Chairman in 2014. His son Isidro heads DMCI Holdings and Semirara. He shares his fortune with his children.
- A former concrete inspector, Consunji also has stakes in the country's largest coal miner, listed subsidiary, Semirara Mining.
- He served as the secretary of the Department of Public Works, Transportation and Communications during the Marcos administration from 1970 to 1975.

## Commercial

[ALABANG TOWN CENTER MALL](#)

[AMBER PLAZA II](#)

[GLORIETTA 4](#)

[SHOPWISE HYPERMART ANTIPOLO](#)

[SM CITY - BACOR](#)

[SM CITY - DASMARINAS](#)

[SM CITY - FAIRVIEW](#)

[SM CITY - MANILA](#)

[SM MEGAMALL](#)

[SM SUPERCENTER - SUCAT](#)

## Hospital

[ASIAN HOSPITAL AND MEDICAL CENTER](#)

[PGH SENTRO OFTALMOLOGICO](#)

[PHILIPPINE GENERAL HOSPITAL](#)

[PHILIPPINE GENERAL HOSPITAL ERC](#)

## Hotel

[FAIRMONT MAKATI HOTEL AND RAFFLES SUITES & RESIDENCES](#)

[MAKATI SHANGRILA MANILA](#)

[SHANGRI-LA'S BORACAY RESORT & SPA](#)

[SHANGRI-LA'S MACTAN RESORT & SPA, CEBU](#)

[THE BAGUIO COUNTRY CLUB HOTEL](#)

[THE HYATT HOTEL](#)

[THE MANILA HOTEL](#)

[THE PHILIPPINE PLAZA HOTEL](#)

## School

[CAMPANILLA](#)

[CENTER FOR RESEARCH AND COMMUNICATION](#)

[IMMACULATE CONCEPTION ACADEMY](#)

[INTERNATIONAL SCHOOL MANILA](#)

[RENOVATION OF NTC](#)

[THE WATCHTOWER PHILIPPINES](#)

[U.P. LOS BANOS AGRO BUILDING](#)

## Bank

[BANK OF THE PHILIPPINE ISLAND HEADQUARTERS](#)

[CITIBANK LIBIS BLDG.](#)

[CITIBANK MAKATI BLDG.](#)

[DBP RENOVATION PROJECT](#)

[EQUITABLE BANK BLDG.](#)

[FAR EAST BANK BLDG.](#)

[PHILIPPINE NATIONAL BANK ESCOLTA](#)

[ROBINSON - PCI BANK BLDG.](#)

[UNITED COCONUT PLANTERS BANK HEAD QUARTERS](#)

[URBAN BANK BLDG.](#)

## Airport

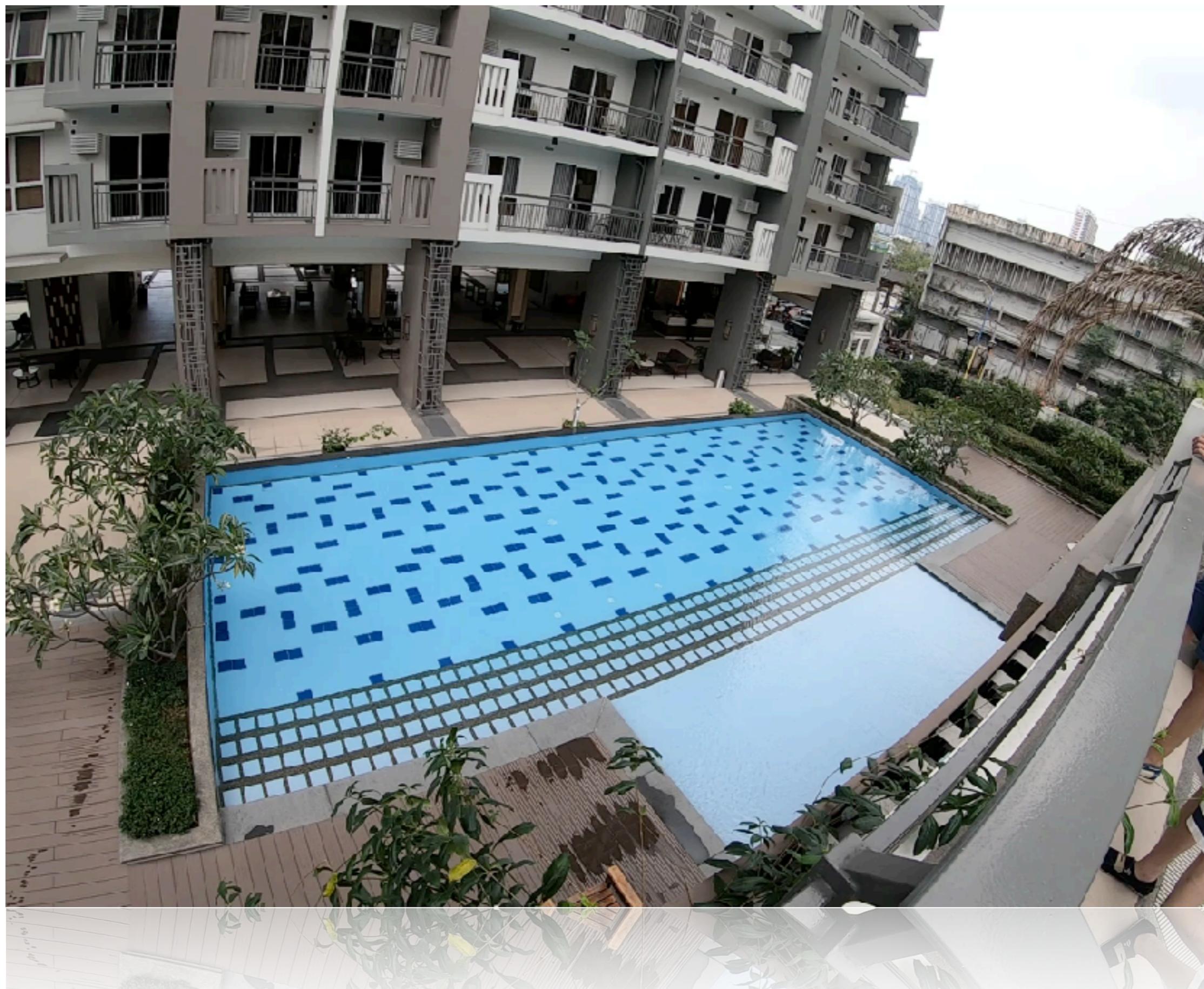
[THE NAIA - INTERNATIONAL PASSENGER TERMINAL 3](#)

## Dams

[GIBONG DIVERSION DAM](#)

[http://www.dmcinet.com/Glo\\_Infrastructure.asp?Done=1](http://www.dmcinet.com/Glo_Infrastructure.asp?Done=1)







# 加熱しているフィリピン不動産

## 購入方法＝抽選モデル



①抽選会場に並ぶ。

②順番を決める。

③順番に物件を選

ぶ。

(例)

1,000部屋のプロジェクト

1番前に並んでいても、  
1,001番のくじを引く。  
→物件買えない。

# 加熱し始めたフィリピン不動産

## 購入タイプ=プレ・ビルド (Pre Build)



① 頭金 40%

② 5年後に残金一括

② 残金10年ローン

③ 頃合いを見て売る

③ 賃貸で出す

③ 自ら住む

出口戦略もPhi Homesに  
おまかせください！

2021年は、  
学生街中心でいく！