

不動産エキスパートが語る 最新ハイコンドミニウム事情

多数の販売実績と経験を持ち、顧客から絶大な信頼を誇る不動産エキスパートのフランク・クラークさんと藤岡めぐみさんにハワイの最新コンドミニウム事情をインタビュー。



撮影協力 / トランプ・インターナショナル・ホテル・ワイキキ・ビーチ・ウォーク(ベントハウス)

——まずはハワイ・オアフ島の最新コンドミニウム情報から教えてもらえますか。

めぐみ: アラモアナ・カカアコ地区ですと、ヴィダ at 888 アラモアナ、ザ・コレクション、有名建築家のリチャード・マイヤーがデザインしたゲートウェイ・タワーズが建設予定です。部屋を改装したイリカイホテルの一部フロアも分譲を開始しました。

フランク: そうですね。それから、ワード地区のワイエア・アナハ、カピオラニ通りとワード通りの角地にはシンフォニーも建設中です。ワイキキではリッツ・カールトンのほか、キングス・ビレッジに新しいコンドが建ちます。また、パークレーンなどアラモアナ周辺の開発もめざましいですね。住宅の多いマキキ地区には、僕が投資から開発まで手がける比較的手頃な価格のザ・レジデンスアットマキキも建設予定です。

——新コンドミニウムの情報を得るにはどうすればいいですか。

めぐみ: 一般公表は地元新聞の日曜版やインターネットですね。ですが、一般公表されていない情報を持っているのがリアルターです。例えば、私やフランクさんもそうですが、トランプの販売に功績を残した不動産業者が選ばれる「アライサークル」のメンバーは、優先的にリッツ・カールトンの詳細情報が手に入ったり、リアルターによって情報量も変わってきます。

フランク: 良いリアルターはコネクションや独自のテクニックを駆使して、良質な情報をたくさん持っています。不動産は高い買い物なので、経験と実績のあるリアルターに細かいインフォメーションをいち早く提供してもらうことが、ニーズに合った最良物件を見つける第一歩だと思います。

めぐみ: 例えば、リッツ・カールトンですと、実は頭金の一部をクレジットカードで1日ホールドが可能だったりボーナス特典があったりします。知っているとか契約もスムーズになるので、情報はとても大切です。

——新築物件と再販物件の利点を教えて頂けますか？

めぐみ: 再販物件は節税対策にも効果的です。新築物件は最初のオーナーになれるというのはもちろん、時代に沿った最新設備が整っていて快適。ちょっと面白いのが、竣工までに価格が2~3度上がる傾向があること。新築コンドは第1期、2期、3期というように販売が分けられ、第1期で購入した物件が、2期、3期、建設後に価格が値上がりし、買ってすぐ売る投資家もいるんですよ。

フランク: 一般に値段が上がっていく現象をアプリケーションと呼んでいます。いつも上がるわけではありませんが、最近はその傾向が強いですね。

めぐみ: また、新築物件を購入すると最初は固定資産が正しく評価できないので、固定資産税が驚くほど安いのも特徴です。例えばワード地区にあるワイノアの2ベッド2バスで、最初の1~2年間の固定資産税は月\$30ほど。もちろん正しい評価額が出る3年後くらいには金額が上がりますが、これも新築の利点ですね。

フランク: 再販物件は手頃な価格で、広い間取りのものが多いというのも魅力です。目的や利用方法によってどちらにも利点はありますね。

——では最後に、おすすめコンドミニウムを教えてください。

フランク: 要望によっておすすめ物件は変わりますが、節税目的であればイリカイホテルは手頃な価

格です。ホテルコンドではリッツ・カールトン、低層コンドではパークレーン、新築で比較的低価格なザ・レジデンスアットマキキなど、予算や利用形態によって適するコンドは違いますね。ホテルコンドですと自宅にいながら質の高いホテルサービスが受けられ、使用していない期間はレンタル収入で管理費と固定資産税をカバーできるのが人気です。

めぐみ: 投資の中でも賃貸収入を考える場合、短期なのか6カ月以上の長期で賃貸を考えているのかでご紹介できる物件も変わります。トランプやイリカイはホテル・リゾートの土地規制のため1日からレンタルが可能ですが、コンドのハウスルールなどによって最少レンタル日数が異なります。

フランク: コンドのチョイスが増え、条件も多様化しているので、物件選びが複雑になってきていますね。

めぐみ: 自分が魅力的だなと感じる物件はやはりおすすめしなくなります。なかでも私が今期待しているのは、ゲートウェイ、ヴィダ at 888 アラモアナです。でも一番大切なことは、お客様にご満足頂いて、ハッピーになってもらうこと。希望に沿う最良物件をこれからもご紹介していきたいですね。

フランク: じゃあ僕が不動産を購入するときは、めぐみさんから買おうかな(笑)。

めぐみ: 私もフランクさんから買いたいです(笑)。やっぱり信頼できるリアルターに出会うことが最良の物件を見つける近道ですものね。



フランク・クラーク
リアルセレクト
インターナショナル代表
詳細 P.148

藤岡めぐみ
センチュリー21
オールアイランズリアルター
詳細 P.147

トランプタワー・ワイキキ \$429,000※1～

ホテルコンドの先駆けとなった超高級物件。海を望むオープン・エアードロビーやインフィニティプール、オアフ島の豊かな歴史を感じさせつつも都会的に設計されたお部屋など、楽園リゾートでのアーバンな滞在スタイルを満喫できます。



※写真は販売中のペントハウスD (PHD)です。ご興味のある方は、リアルセレクト・インターナショナルまでお問い合わせください。

ホテルの一室を所有する 新しい分譲スタイル

世界中の人々を魅了する楽園ハワイ。その中心地となるワイキキは眩いビーチが広がり、旅行者を魅了するショッピングやレストランが建ち並ぶにぎやかなエリア。そんな人気のエリアで最近注目されているのが、ホテルの一室を不動産所有し、滞在する際はホテルサービスを楽しみながら快適な宿泊を、利用しない時期はホテルの一室として貸し出す、分譲ホテルの「ホテルコンド」だ。物件の管理はマネジメント会社が行うので、所有者が直接修繕する必要がなくとも便利。ホテル稼働率の高いワイキキの利点を活かして、安定した宿泊料収益を得ることが期待できる。なかでもトランプタワー・ワイキキやザ・リッツカールトン・レジデンス・ワイキキビーチといったプレミアム・ホテルコンドは資産価値が高く注目だ。どちらも世界に展開するホテルブランドとしてのハイエンドなホスピタリティを提供し、室内は機能的に設計された超一流ブランドによるキッチンやバスルームでゴージャスな滞在を約束してくれる。ハワイのプレミアム不動産を数多く取扱うリアルセレクト・インターナショナルは、ホテルコンドの購入・投資実績も豊富で、最良の物件を探してくれる頼もしい存在。憧れのワイキキ暮らしを実現するための心強いサポーターだ。



REAL SELECT
INTERNATIONAL

プレミアム物件に強い不動産サービスとお客第一主義をモットーに急成長中の不動産会社。リッツ・カールトン・レジデンス・ワイキキやパークレーン・アラモアナでは最多セールス実績を誇り、トランプ・インターナショナル・ホテル・ワイキキ、やワン・アラモアナ、ヴィタなどは、ディベロッパーとのコネクションの強さから得た最新情報をいち早くお客様に提供しています。商業物件やハワイへの投資案件情報にも精通し、より深くハワイへ関わるビジネス支援も行っています。お客様のご要望に合わせた物件紹介とご購入後のサポートなど質の高いサービスで、ハワイでの新しいライフスタイルを提案しています。



代表／フランク・クラーク

表彰

- アライ・ヌイ・サークル2013年
トップセールスエージェント 第1位受賞
(リッツカールトン・ワイキキ)
- アライ・ヌイ・サークル2012年受賞
(トランプタワー・ワイキキ)
- Pacific Business News
「Hawaii's Fastest 50 Companies」
-2000年最も急速に成長した企業第1位受賞
-2001年最も急速に成長した企業第6位受賞
-2014年最も急速に成長した企業第3位受賞

定期的にホテルコンドミニウムセミナー開催

トランプ・インターナショナル・ホテル・ワイキキのお部屋やリッツ・カールトン・レジデンス・ワイキキのショールームを見学しながら、ハワイの不動産所有に関わるご質問にお答えします。まずはお気軽にご連絡ください。

ハワイプレミアム不動産のお問い合わせ・ご相談は

リアルセレクト・インターナショナル
Real Select International

[Address] 1451 South King St., Suite 412 Honolulu, HI
[Fax] 808-955-5548

808-955-5554

www.realselectintl.com
www.hawaii-premium.com

記載事項は信頼できると判断された情報源をもとにしておりますが、正確性は保証いたしかねますのでご了承ください。

※1) 2015/5/7時点の価格です。価格は変更になる可能性がありますのでご了承ください。

憧れのワイキキ暮らしを実現

最高級ホテルコンドミニウムのご案内

ラグジュアリーな滞在と安定した収入のどちらも期待できる注目の物件

ザ・リッツ・カールトン レジデンス ワイキキビーチ \$969,800※1～

ワイキキに誕生するラグジュアリー・ホテルコンド。カラカウア通りに面した高級ブランドが立ち並ぶ「ラグジュアリー・ロウ」に直結する便利なロケーション。全室が鮮やかなフォート・テルーシー公園とワイキキの海に向かい、お部屋はスタジオから1、2、3ベッドルームとペントハウスまでそろいます。

