

Kakaako Condo Issue

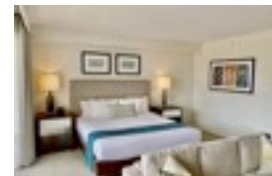
写真右：弊社のホノルルでの販売物件



MOANA PACIFIC
#4503 (3/2)
\$1,180,000

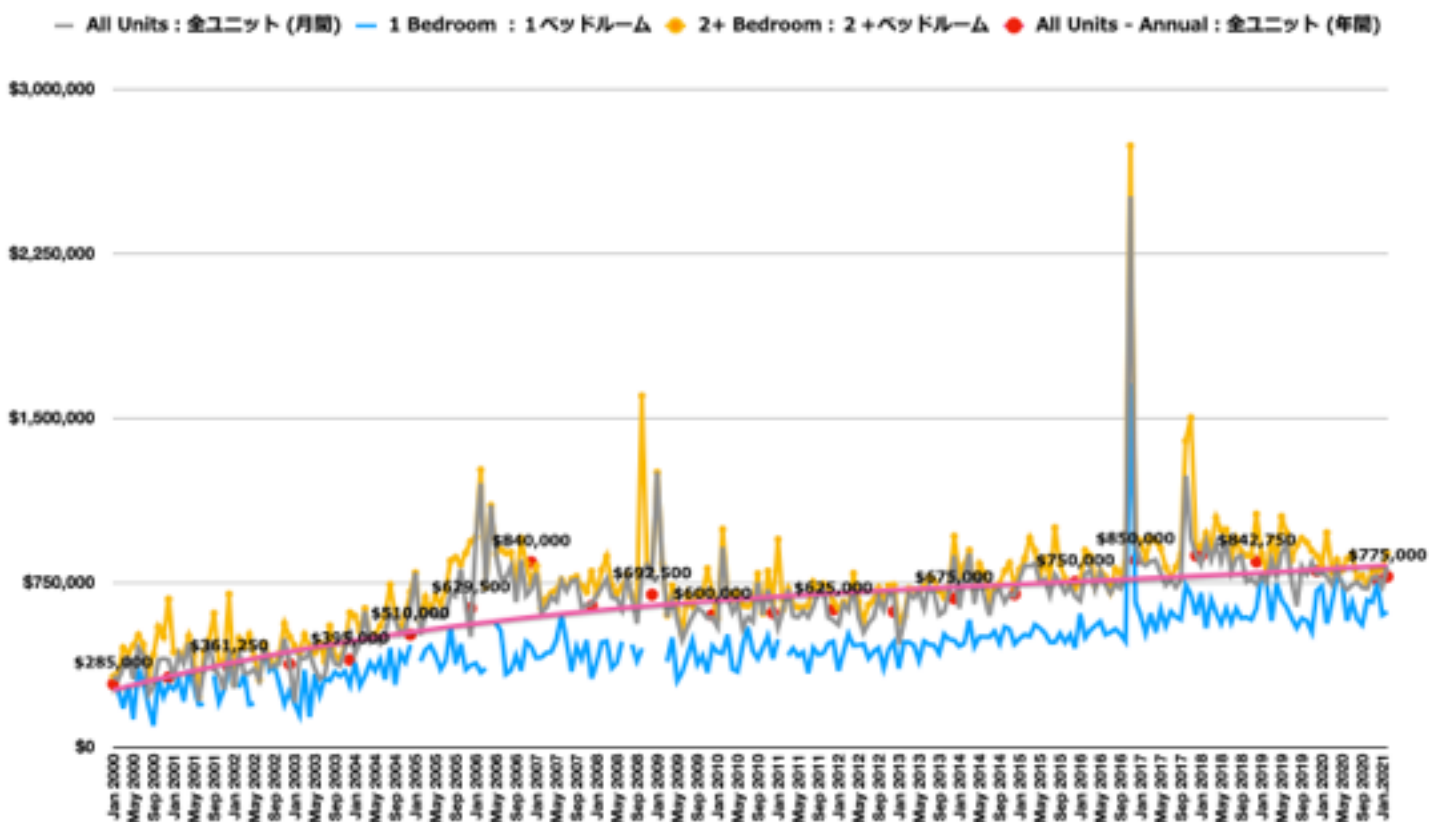


PARK LANE
#5802 (2/2)
\$3,580,000



ILIKAI APT. BLDG.
#2234 (1/1)
\$950,000

HONOLULU NOW!



カカアコ地区コンドの中間価格&タイプ別価格の推移：2000~2/2021

カカアコ地区は、東はダウンタウンとアラモアナショッピングセンター周辺のアラモアナ地区に挟まれ、南は太平洋に接し、北はキングストリートまでの地域になります。この地域はホノルルの再開発地域にも指定されており、高層のコンドミニウムが立ち並び、今後居住地として大きく発展する地域として期待されています。

このチャートは、2000年1月から2021年2月までのカカアコ地区のコンドの月ごとの販売価格をタイプ別に分けたものです。全ユニットの月間中間価格を灰色の線で、1ベッドルームを

青色の線で、2ベッドルーム以上をオレンジ色の線で、全ユニットの年間中間価格を赤丸で、そして年間の中間価格を紫色の線で繋げ、価格の推移を表しています。

新規のプロジェクトが販売された年は、中間価格が上昇しているためにチャートが見にくいかもしれませんが、カカアコ地区の中間価格は2ベッドルーム以上の価格帯に近いラインで動いています。つまり、この地域はワイキキなどとは違い、大きなユニットが取引されているので居住地域といえます。

日本の繁忙は1~3月ですが、一般的にハワイ（米国）では、学校が終わる5月前後から8月までが繁忙期です。しかし、ここ3年ほどは季節的な影響はあまりなく、常に繁忙期が続いているような状況です。昨年は3月頃からパンデミックの影響を受け始め、5月から半年ほど販売戸数が落ち込みましたが、現在は販売状況も回復し、市況は順調に動いています。カカアコ地区はアラモアナ地区と並び、地元だけでなく国内外の投資家からも、今後の居住区域として注目を集めている地区です。レポート作成時（2月）の中間価格は825,000ドルです。

Anaha (アナハ)

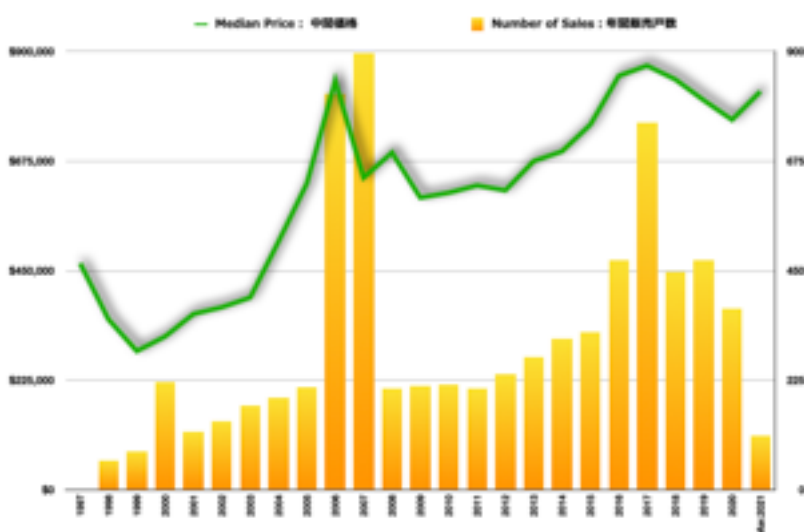


- **地域 (Neighborhood) :** カカアコ地区
- **物件タイプ (Property Type) :** コンドミニアム
- **所有形態 (Ownership Type) :** 所有権 (FS: Fee Simple)
- **価格帯 (Price Range) :** \$1,030,000~\$3,890,000 (2021年4月13日現在のMLS販売物件から)
- **部屋タイプ (Bed & Bath) :** 1ベッドルーム (1/1)~ 3ベッドルーム (3/3.5)
- **居住面積 (Living sq.ft) :** 914 ~ 2,492 sq.ft (84.91~231.51 m²)
- **築年 (Year Built) :** 2017年
- **階数 (Stories) :** 38階
- **総戸数 (Total Units) :** 311戸
- **エレベーター数 (# of Elevators) :** 5基
- **共益費 (HOA) :** \$1.12~\$1.31/sq.ft

Most Sold in February



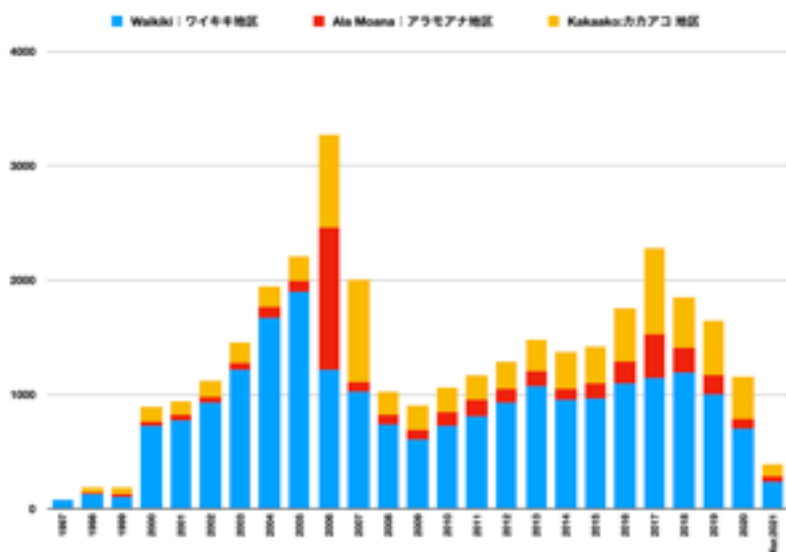
カカアコ地区コンド中間価格&販売戸数 : 1997~3/2021



左の表は、1997年から2021年3月までのカカアコ地区のコンドの年間販売戸数（**オレンジ色の棒グラフ**）と年間中間価格（**緑色の線**）の推移を表したものです。年間価格表は月ごとの価格の上下動がないため見やすく、物件価格のトレンドがわかりやすい利点があります。

新規プロジェクトの販売時に販売戸数が大きく伸びていることがわかりますが、通常時でも戸数は増加しています。価格も上昇していますが、価格上昇理由の多くは新規物件の再販などです。昨年はパンデミックの影響を受け、販売戸数は2019年の473戸から11.56%減少した371戸、中間価格も2019年の800,000ドルから5%減少した760,000ドルでした。しかし、直近3月の販売戸数は110戸、中間価格は818,000ドルになり、まだ1四半期しか経過していませんが昨年のペースを上回っています。中間価格も7.63%上昇しており、2019年のペースを超えています。

ホノルル地区別のコンド販売戸数の推移 : 1997~3/2021



左の表は、1997年から2021年3月までのホノルルの3大地域のコンドの年間販売戸数を表したものです。**青色の棒グラフ**はワイキキ地区、**赤色の棒グラフ**はアラモアナ地区、**オレンジ色の棒グラフ**はカカアコ地区です。

ワイキキ地区は国内外からの投資家、特に日本人に人気があるエリアです。年間1,000戸の販売ペースを毎年続けてきましたが、昨年はコロナ禍により日本人購入者が減少し、697戸の販売数に止まりました。今年は3月末までに242戸販売されており、昨年の697戸を大きく上回るペースです。

アラモアナ地区とカカアコ地区の販売が伸びてきたのは2006年以降ですが、この2地域はユニットが大きいいため、販売戸数は年々増加しています。今年の販売戸数はアラモアナ地区38戸、カカアコ地区110戸です。季節調整済年間販売戸数に置き換えて2020年と比較してみると、アラモアナ地区は170.79%、カカアコ地区は118.60%増加しています。