



Kahala Area SFR Issue



SYMPHONY HONOLULU
#3402 (2/2)
\$1,005,000

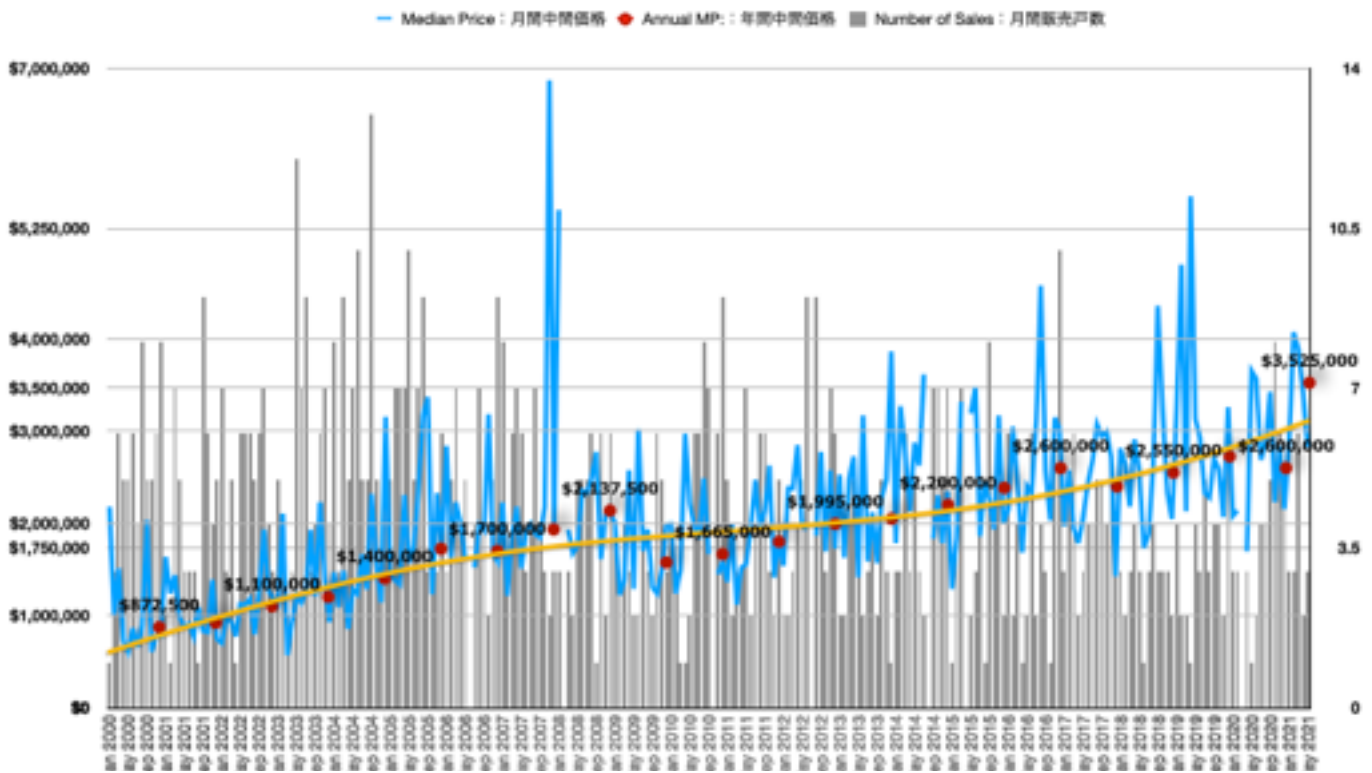


PARK LANE
#5802 (2/2)
\$3,580,000



KAPIOLANI MANOR
#2502 (1/1)
\$388,888

HONOLULU NOW!



カハラ地区戸建ての価格推移：2000~5/2021

上のチャートは、2000年1月から今年の5月までのカハラ地区の戸建ての月ごとの販売戸数(グレー色の棒グラフ)、月の中間価格(青色の折れ線グラフ)と、年間の中間価格(赤色のドット)、そして今までの価格の推移(ゴールド色の線)を表しています。販売戸数は右軸で何件という具合に、中間価格は左軸でUSドルで表しています。

ご存知の方も多いかと思いますが、カハラ地区はハワイでは一番の高級住宅が集まっている場所で、ソニーオープンで知られるワイアラエ・カントリークラブもその一角にあります。

月ごとの販売戸数や中間価格は、季節的な変化が多く、月ごとの変化だけでは全体像を掴むことは難しいです。ハワイ(米国)

では、一般的に春から夏、つまり学校が終わる5月ごろから8月いっぱい日本という繁忙期の時期です。ですので、表のように、春から夏に販売戸数が増加傾向にあり、秋から冬にかけて市場の動きはゆっくりしていくという感じです。

価格の推移を見てみると、2000年の中間価格は872,500ドルでしたが、その後の住宅ブームが始まった2005年には1,724,500ドルと2倍に上昇し、前回のピーク時の2008年には2,137,500ドルを記録。ところが2009年には米国本土と同様に物件価格が下落し、カハラ地区では26.32%も減少して1,575,000ドル(オアフ島全体の戸建ては22%程度の減少)となりました。

全米の主要都市では、前回のピーク時の価格を超えるまでに10年前後もかかりましたが、オアフ島の戸建てはカハラ地区も含

めて、半分以下の時間で回復し、2013年には力強く復活しています。2014年には2,200,000ドル、その後は多少の上下運動を繰り返すも、着実に価格は上昇して来ています。

昨年のパンデミック禍では、ロックダウンが始まった3月には販売戸数がゼロ、4月には売り急いだ売主などもあり、中間価格が1,710,000ドルとなりましたが、5月以降はコロナ禍での密を避けるため、戸建て需要が多くなり、パンデミック禍でありながら販売戸数は年間で44件と、2019年の40件、2018年の34件を上回ってきています。今年の5月までの販売戸数は17件、中間価格は3,525,000ドルとなっており、300万ドル台の物件在庫が著しく不足している状態です。

Source HBR

4675 Aukai Avenue (4675 アウカイアヴェニュー)

LP (販売価格): \$3,900,000

SP (成約価格): \$3,900,000

Recently Sold in Kahala



- 地域 (Neighborhood) : カハラ地区
- 物件タイプ (Property Type) : 戸建て
- 所有形態 (Ownership Type) : 所有権 (FS: Fee Simple)
- 価格 (Listing Price) : \$3,900,000
- 部屋数 (Bed & Bath) : 4ベッドルーム & 4バスルーム (4/4)
- 土地面積 (Lot Size) : 11,355sq.ft (1,054.91 m²)
- 居住面積 (Living sq.ft) : 3,109 sq.ft (288.84 m²)
- 築年 (Year Built) : 1940年
- リモデリング年 : 2020年
- 階数 (Stories) : 平屋建て (1 Story)
- メンテナンス費 (Maintenance Fee) : 庭、プールなど (参考)
- 固定資産税 (Property Tax) : \$2,005/m (2021)

カハラ地区戸建中間価格&販売価格に対する成約価格の比率の推移 : 2018~5/2021

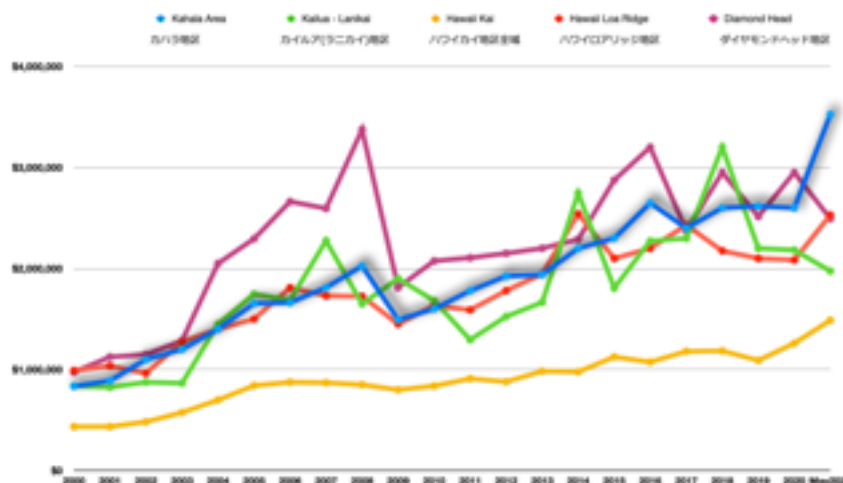


左のチャートは、カハラ地区戸建ての月ごとの中間価格 (青色の折れ線グラフ) と年間の中間価格 (緑色のドット)、価格の推移 (赤色の線)、販売価格に対する成約価格の比率の推移 (オレンジ色の折れ線グラフ) を表しています。黒色の点線は満額 (100%) のラインを示しています。

このチャートは、前ページからさらに直近の2018年から今年の5月までの流れを表しています。前述のように毎月の中間価格は上下しますが、緑色のドット部分の価格が、それぞれの年間価格ですので、緩やかに上昇しているのがお分かりかと思ます。

高級物件であるにもかかわらず、販売価格に対する成約価格の比率は高く、平均では2019年が95.45%、2020年は95.08%、今年5月までで98.2%と、富裕層にとってはパンデミックは関係なさそうです。

カハラ地区と他の高級住宅地域の間中間価格値の推移比較 : 2000~5/2021



左のチャートは、カハラ地区の戸建てと他の高級住宅地域の2000年からの年間の中間価格の推移を表しています。

青色がカハラ地区、ダイヤモンドヘッド地区は紫色、丘陵地帯にあるゲート付きのコミュニティ、ハワイロアリッジは赤色、ハワイカイ地区はオレンジ色で、小さなコミュニティが沢山あるので地域全体として表示しています。山の反対側にあるカイルア地区については、全米でもナンバー1のビーチと呼ばれているラニカイ地区を緑色で表しています。

これらの地域は、一般的にオアフ島では高級住宅地域と見なされており、ハワイの地元民 (全体の取引の70%以上) だけでなく、ハワイ州全体の取引の12%ほどを占めるカリフォルニアや、本土の買主がセカンドホームとして購入している場所でもあります。

どの地域も上下運動を繰り返しながらも上昇していますが、ハワイカイとカハラは安定して価格が上昇しています。