

Ala Moana Condo Issue



ILIKAI APT. BLDG.
#2430 (1/1)
\$890,000



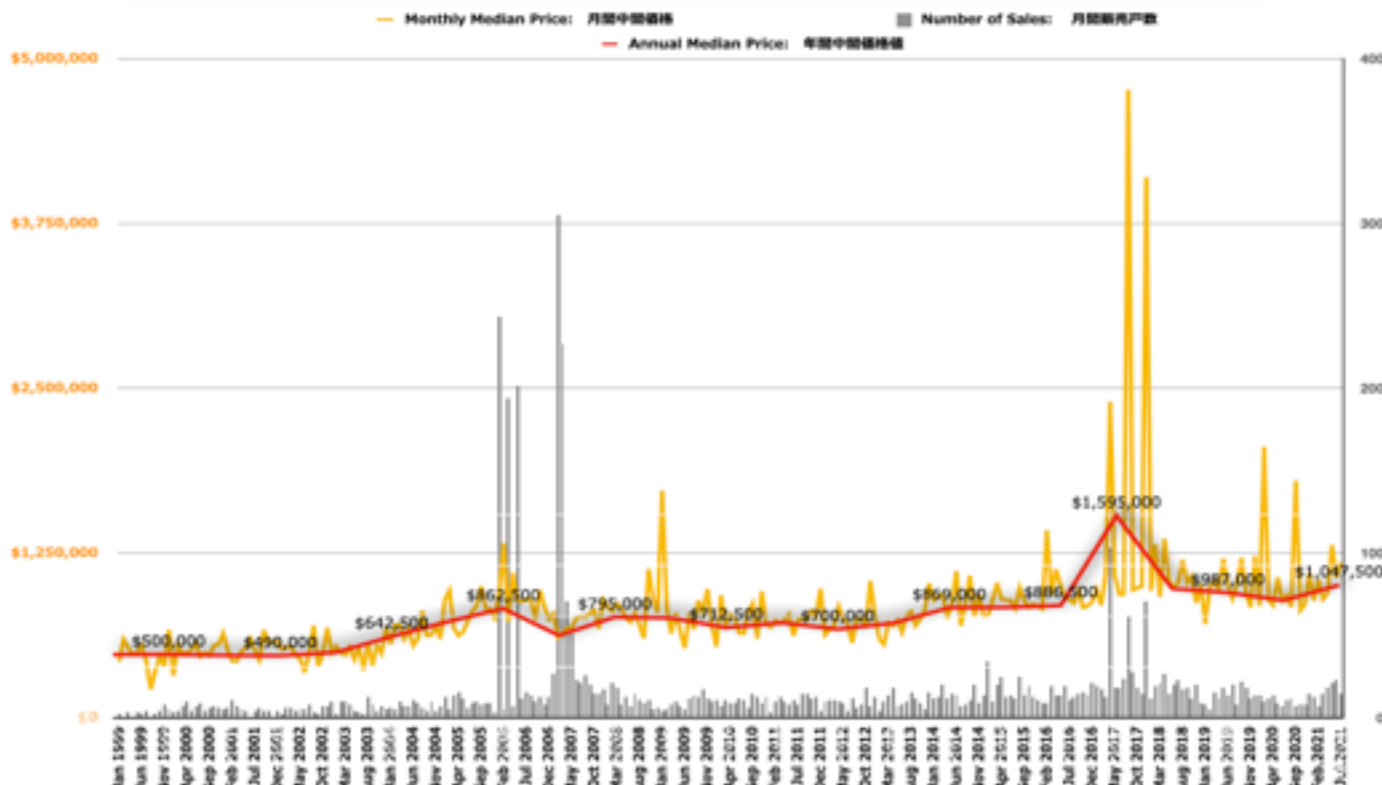
PARK LANE
#5802 (2/2)
\$3,580,000



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

写真右：弊社のホノルルでの販売物件

HONOLULU NOW!



アラモアナ地区コンドの中間価格&販売戸数の推移：1999~7/2021

上のチャートは、アラモアナ地区のラグジュアリー・コンドミニウム（Luxury Condominium）の1999年から2021年7月までの価格と販売戸数の推移を表しています。**オレンジ色**が毎月の中間価格（左軸）、**灰色**が毎月の販売戸数（右軸）を表しています。**赤色**は、年間の中間価格の推移を表しています。

このレポートに記載している「ラグジュアリー・コンドミニウム」とは、以前からあるコンベンションセンター周辺の建物は含まず、アラモアナショッピングセンターとカカアコ地区に挟まれたスーパーブロックと呼ばれる一帯にある6棟（Hokua, Koolani, Waihonua, Hawaiiki Tower, Nauru Tower & 1350 Ala Moana）に、カピオラニ通りの北側に立つツインタワー（Moana Pacific）とショッピングセンターに隣接する2棟（One

Ala Moana & Park Lane）を加えた9棟のコンドミニウムのことです。これらは地元だけでなく、海外からの投資家に特に好まれており、最近ではカカアコ地区と同様に居住地域として人気があります。

販売戸数（灰色）を見ると、2006年から2007年にかけて極端に増加していますが、この時期は新規プロジェクトのホクアとコロラニが販売されていました。その後、2017年から2018年にかけて最高級のパークレーンが販売されました。

中間価格（オレンジ色）は、月ごとでは上下動が激しくてわかりにくいですが、年間の中間価格（赤線）を見ると、2000年は500,000ドルでしたが2006年にはピークを迎え、172.5%も上昇して862,500ドルになりました。翌年の2007年には一気に24.58%下落して650,000ドルまで落ちまし

たが、2008年からは再び上昇傾向に戻りましたが、その後、2017年にはパークレーンの販売に支えられて1,600,000ドルを記録しました。しかし昨年は、パンデミック禍の影響によりコンド離れと広いスペースのニーズが増えて、2012年以来最低の販売戸数の126戸、927,000ドルまで落ち込みました。ところが、昨年末ごろからは逆のパターンになり、米国本土や海外の投資家によるマイホームあるいはセカンドホームの購入が進み、今年の1月から7月末までの販売戸数はすでに112戸まで伸びており、中間価格も1,047,500ドルに上昇しました。

アラモアナやカカアコ地区では新規プロジェクトが目白押しですが、新規は新規なりのリスクも多く、スーパーブロック6棟を含めたこれらは既存物件であっても、その価値が再認識されることになるでしょう。

Waihonua (ワイホヌア)

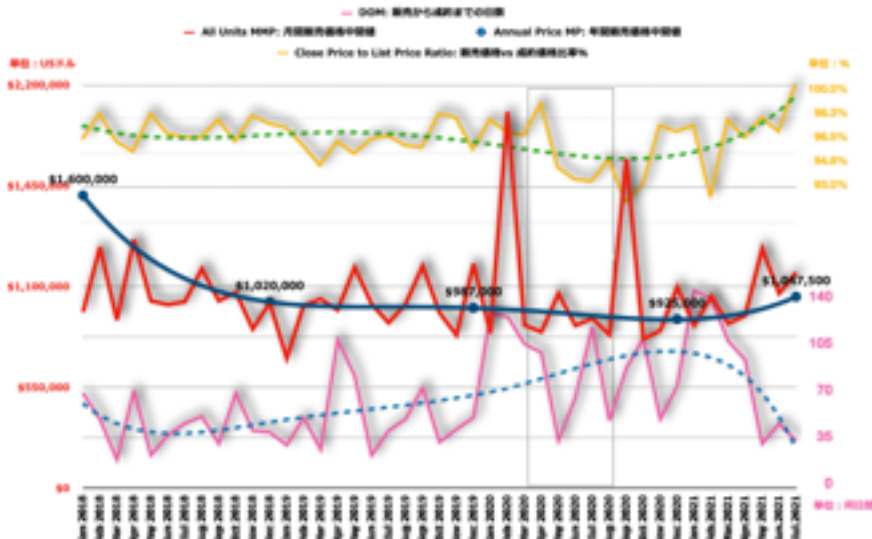


- 地域 (Neighborhood) : アラモアナ地区
- 物件タイプ (Property Type) : コンドミニウム
- 所有形態 (Ownership Type) : 所有権 (FS: Fee Simple)
- 価格帯 (Price Range) : \$1,115,000~ \$1,115,000 (2021年8月10日現在の販売物件から)
- 部屋タイプ (Bed & Bath) : 1ベッドルーム (1/1) & 3ベッドルーム (3/2)
- 居住面積 (Living sq.ft) : 645 ~ 1,227 sq.ft (59.92~113.99 m²)
- ラナイ (Lanai sq.ft) : 68 ~ 190 sq.ft (6.32~16.65 m²) * 1ベッドルームはラナイなし、2~3ベッドルームでもユニットによって異なる
- 築年 (Year Built) : 2015年
- 階数 (Stories) : 43階
- 総戸数 (Total Units) : 345戸
- エレベーター数 (# of Elevators) : 4基
- 共益費 (HOA) : \$1.01/sq.ft

Most Sold in the Month of July



アラモアナ地区コンド中間価格、成約日数&成約価格比率の推移 : 2018~7/2021



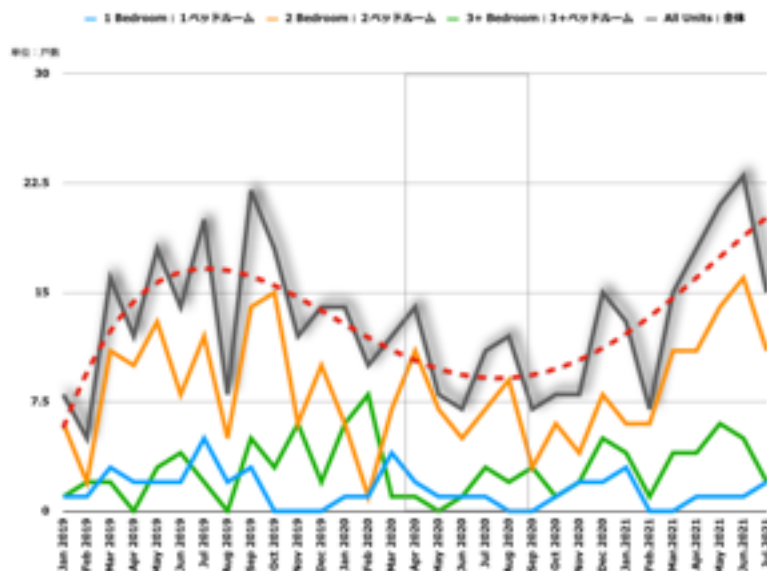
左のチャートは、2018年から今年の7月までのアラモアナのラグジュアリー物件における、販売価格に対する成約価格の比率と中間価格、販売から成約までの日数 (DOM) をまとめたチャートです。

チャートには3つの統計があります。上段は、成約価格比率 (黄色の折れ線グラフ) の推移とその中間値 (緑色の点線) を示しています。中段は、中間価格 (赤色の折れ線グラフ) の推移とその中間値 (紺色の点線) です。下段は、DOM (桃色の折れ線グラフ) の推移とその中間値 (青色の点線) です。昨年のパンデミック禍におけるロックダウンや外出制限期間は四角の枠で囲んでいます。

中間価格とその中間値 (赤色と紺色) を見ると、ロックダウンの時期は価格は下落しており、DOM (桃色と青色) も長くなり、成約価格比率 (黄色と緑色) も低下しています。これが昨年の3月下旬から8月あたりまでです。

その後、郊外の住宅や広いスペースを求めてコンド離れが起きましたが、年末あたりからは逆のパターンになりました。ハワイに移住したりセカンドホームの購入などにより、ラグジュアリー物件の需要が高まり、中間価格は2020年の925,000ドルから7月には1,047,500ドルまで上昇、成約価格比率も100%の満額になり、DOMは1月の137日から7月は33日に極端に短縮されました。

アラモアナ地区コンドタイプ別の販売戸数の推移 : 2019~7/2021



左のチャートは、アラモアナ地区の9棟のラグジュアリー・コンドミニウムのタイプ別の月間販売戸数の推移を表しています。タイプ別とは、1ベッドルーム (青色)、2ベッドルーム (オレンジ色)、3+ベッドルーム (緑色)、全体数 (赤色) の4つです。2019年から2021年7月までを、上記の4つと販売戸数の推移 (灰色) の5つで示しています。昨年のパンデミック禍におけるロックダウンや外出制限期間は四角の枠で囲んでいます。

どのマーケットでも時期や年により浮き沈みがあるように、ここでも2017年以降は販売戸数が減少していました。新規プロジェクトや投資用の減価償却物件などに人気が集まっていた時期で、2018年167戸、2019年167戸、2020年はパンデミック禍により126戸に減少しましたが、今年は7月までに112戸になり、以前の状態にまで回復しました。

特に昨年4月ごろから9月 (四角の枠内の時期) ごろまでは、ここ数年来の低い販売水準 (赤色の点線と灰色の折れ線) に戻っていました。その後は販売戸数が上昇し、2018年レベルに戻りつつあります。アラモアナ地区は、居住地域としてのニーズが高いため、2ベッドルームを中心に販売戸数が伸びています。