

Kakaako Condo Issue

写真右：弊社のホノルルでの販売物件



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

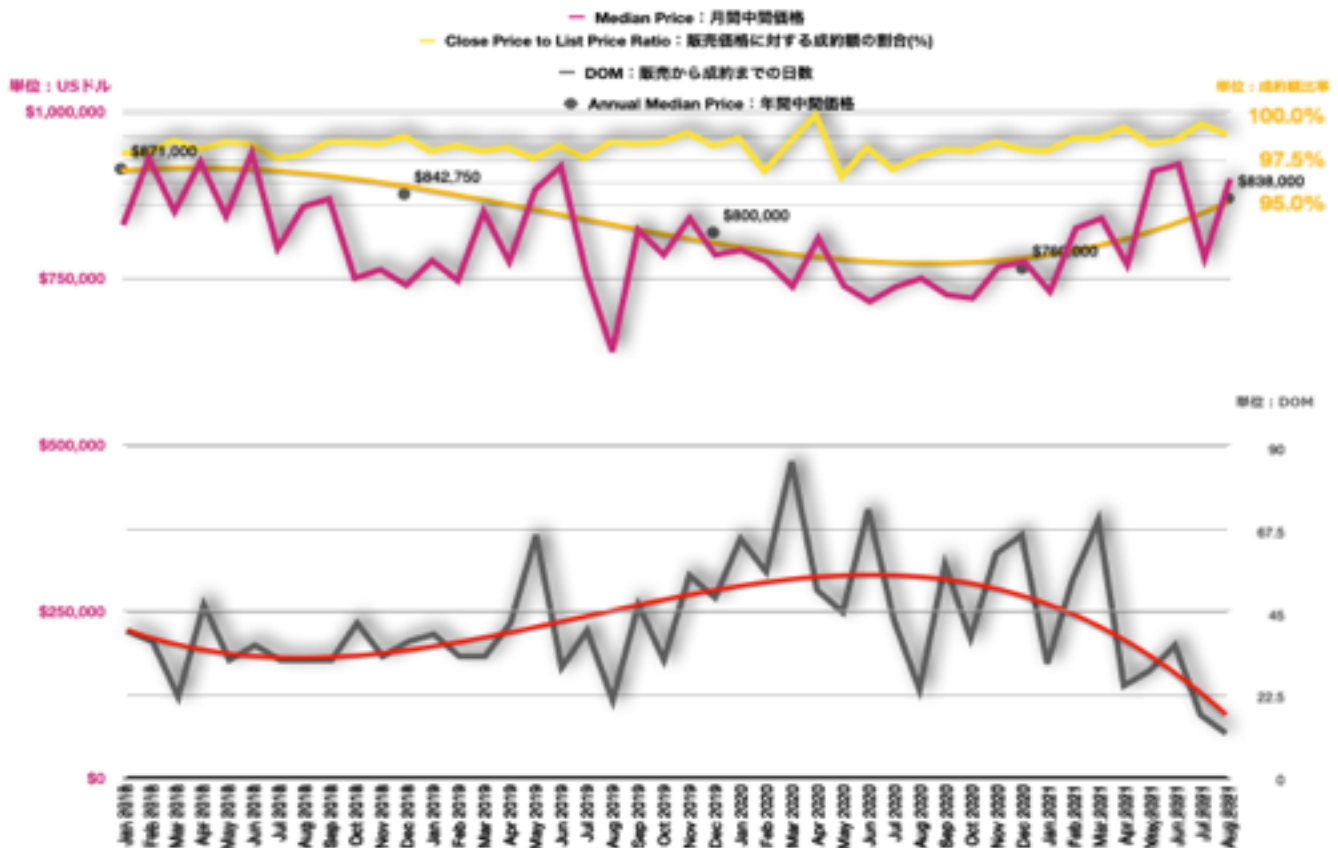


MOANA PACIFIC
#1-4306 (2/2)
\$1,050,000



ROYAL IOLANI
#1805 (3/2)
\$910,000

HONOLULU NOW!



カカアコ地区コンド中間価格、DOM & 成約価格比率の推移：1/2018~8/2021

上のチャートは、カカアコ地区のこの3年半（2018年1月から今年の8月）のマーケットの推移をチャートで示しています。チャートの上の部分には、コンドミニアムの中間価格（紫色の折れ線）、販売価格に対する成約価格の比率（黄色の折れ線）、年間の中間価格（黒丸）とその推移（オレンジ色の曲線）を示しています。

下のチャートは、販売されてから成約するまでの日数（DOM：Days On Market）を灰色で示し、その推移を赤色の曲線で示しています。

まずトレンドライン（上のオレンジ色の曲線と下の赤色の曲線）を見ると、上のラインは上昇し、下のラインは下降しています。上が中間価格、下が成約するまでの日数です。パンデ

ミックの影響で、昨年4月あたりから年末までは中間価格が下落あるいは停滞しています。年間で見ると2018年1月は871,000ドルでしたが、2020年には760,000ドルに下がっています。また、DOMも同じ時期には最長で86日かかりました。その後、中間価格は年始から上昇し、DOMは短縮傾向にあります。8月には12日になりました。

上のチャートでは、販売価格に対する成約価格の比率がわかりにくいかもしれませんが、2018年~2019年は98%台でした。2020年のパンデミック禍でも成約価格の比率は下がらず、どちらかというと上昇傾向にあり、今年は99%とほぼ満額に近い比率です。

下のチャートのDOMは、2018年は平均すると35日前後、2019年は40日を超え、パンデミックの年は56日とスローダウンしましたが、今年は春先からの需要が増えたこともあり、8月までの通年では34日です。特に4月からスピードアップして、8月には12日に短縮されました。全体的に在庫数が不足していることあり、その影響も受けているかもしれません。

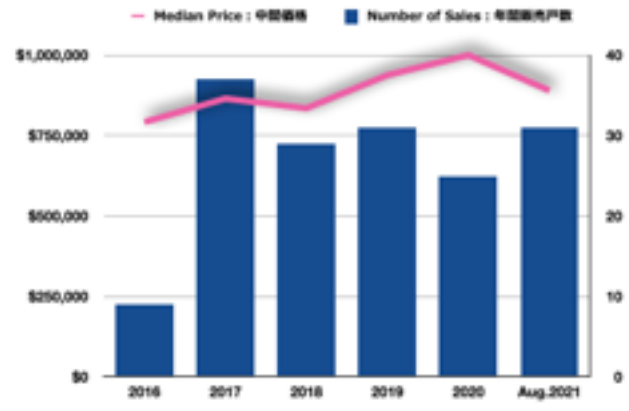
中間価格が2018年レベルにほぼ戻ってきたこと、在庫不足の影響により成約価格の比率は99%とほぼ満額であること、さらに米国金融史上最低とも言われる住宅ローン利率に加え、立地なども考慮すると、居住地域としてのカカアコ地区のニーズがこのパンデミック禍で再確認されたように見えます。

The Collection (ザ・コレクション)

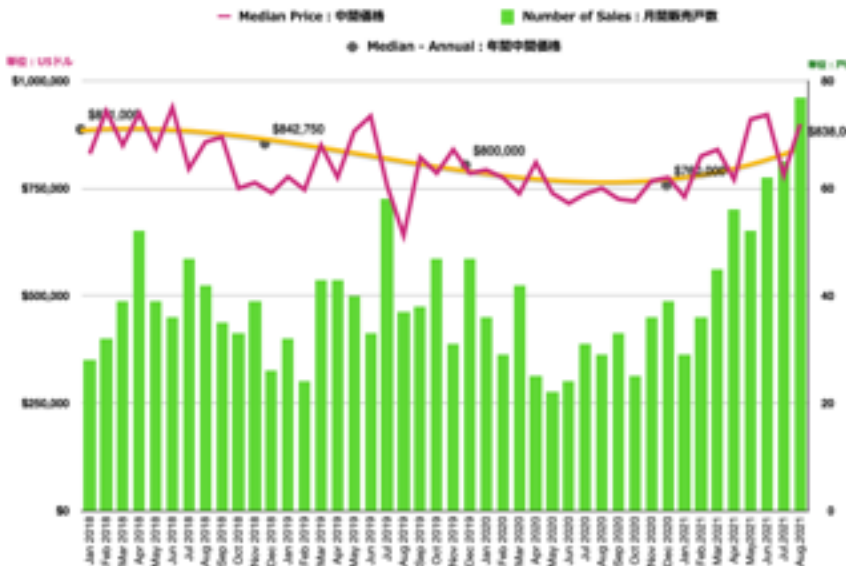
Most Sold in September



- 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) : \$875,000~\$939,000 (2021年9月20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) : 579 ~ 1,133 sq.ft (53.79~105.26 m²)
- 築年 (Year Built) : 2016年
- 階数 (Stories) : 43階
- 総戸数 (Total Units) : 397戸
- エレベーター数 (# of Elevators) : 4基
- 共益費 (HOA) : \$1.22/sq.ft (2021)



コンド中間価格&販売戸数の推移 : 1/2018~8/2021



左のチャートは、2018年1月から今年の8月までのカカアコ地区の月ごとの中間価格（紫色の折れ線）、月ごとの販売戸数（緑色の棒グラフ）、年間の中間価格（黒丸）とその推移（オレンジ色の曲線）を示しています。

この3年半の推移を見ると、中間価格は2020年に緩いカーブで下降しました。これは、オアフ島の他の地域と同様にコロナ禍の影響を受けたからです。米国本土と同様にハワイでも、三密を避けるために、郊外のより広い空間が確保できる居住地域へ消費者が移動しました。年が明けて春になると、戸建て価格の高騰による反動でしょうか、コンド市場に需要が戻りました。昨年の4~5月には販売戸数は最低を記録（パンデミックによるリセッション）しましたが、その後徐々に回復し、年始から急激に販売数が伸びました。

日本の住宅市場の繁忙期は1~3月ですが、米国（ハワイ）は春から夏が繁忙期です。米国の学校の新年度は9月ですので、卒業式がある5月から8月までが忙しいのですが、今年はその傾向が特に強いようです。

過去6年を見ると、日本からの投資がカカアコ地区に集中していますが、コロナ禍でハワイへの渡航が難しくなり、昨年4月からの需要のほとんどは、地元を中心に本土のセカンドホーム購入者によるものでした。米国では税法上自宅を2件まで所有可能で、本土からの住宅購入の需要は確実に増えています。

コンドの月間&年間中間価格の推移 : 1/1999~8/2021



左のチャートは、1999年1月から2021年8月までのカカアコ地区の月ごとの中間価格（青色）、年間の中間価格（灰色の丸印）とその推移（赤色の曲線）を示しています。

カカアコ地区は、居住地域としてホノルルの開発指定地域に指定されるまでは倉庫や修理店などが立ち並んでいたため、いまでもその名残があります。2014年以降に高層コンドミニアムの開発が進み、アラモアナSCまで徒歩圏の好立地のため、最近では高級住宅地域として認識されています。

チャートはわかりにくいかもしれませんが、1999年には中間価格が285,000ドルでしたが、2021年8月には838,000ドルになり、この20年で2.94倍に上昇しました。2016年の突出している部分は、新規の高層コンドミニアムが販売された時期です。

この地域の大きな特徴は、ワイキキのスタジオタイプや1ベッド中心のコンドとは異なり、居住地域として2ベッドや3ベッドなどの大きめなユニットの供給が多く、アラモアナよりも高級な物件であることです。また、カカアコの西側には地元優先のコンドミニアムを建設中であり、今後もこの立地を最大限に利用して発展していくことでしょう。