

Ala Moana Condo Issue

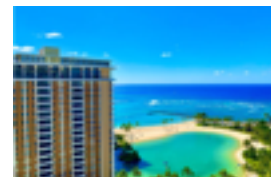
写真右：弊社のホノルルでの販売物件



TRUMP TOWER WAIKIKI
#2005 (0/1)
\$1,200,000

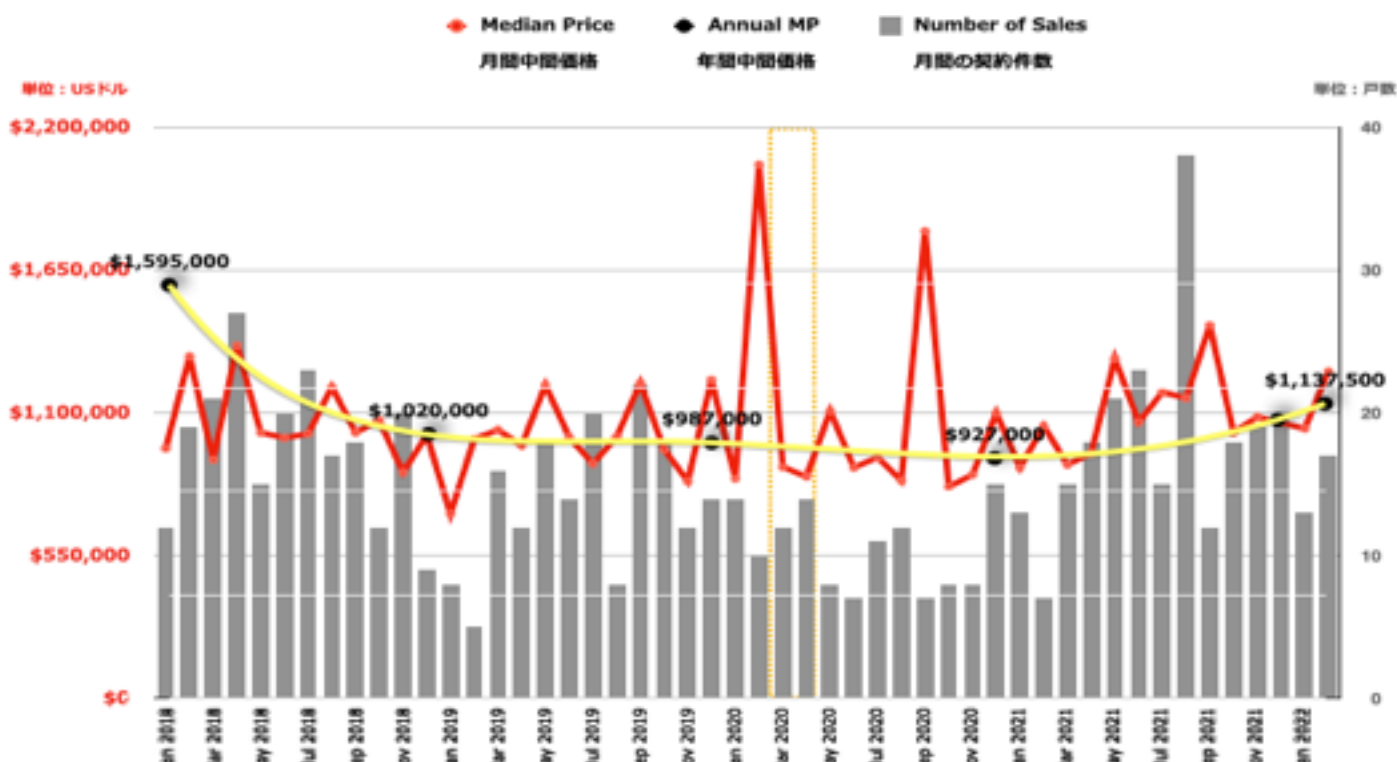


HAWAIKI TOWER
#2506 (2/2)
\$1,280,000



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

HONOLULU NOW!



アラモアナ地区ラグジュアリーコンドの中間価格と契約件数の推移：1/2018~2/2022

上のチャートは、2018年1月から2022年2月までのアラモアナ地区のラグジュアリーコンドミニアム販売の状況を、契約件数（月間）、中間価格（月間・年間）、価格のトレンドで表しています。

ラグジュアリーコンドミニアムとは、アラモアナショッピングセンターに隣接する、パークレーン、ワンアラモアナ、隣のブロックで通称「スーパーブロック」と呼ばれているホクア、ナウルタワー、コオラニ、ワイホヌア、ハワイキタワーと1350アラモアナ、カピオラニブルバードにあるモアナパシフィックの9つを指しています。

月々の契約件数は灰色、中間価格は赤色、年間中間価格は黒色の丸印、価格のトレンドは黄色の線で表しており、オレンジ色で囲まれて

いる部分は、コロナ禍におけるリセッション（2020年3月と4月の2ヶ月間）時期を示しています。

この地域のラグジュアリーコンドミニアムの販売状況は、2017年の中間価格1,595,000ドルを境に、2017年はウルトラ・ラグジュアリーコンドミニアムであるパークレーンの販売などもあり、マーケット全体が底上げされました。中間価格は2018年に1,020,000ドル、2019年は987,000ドルでしたが、2020年は新型コロナウイルスの感染拡大によるロックダウンや三密を避けて郊外へ転居する人が増えて戸建て指向の傾向が強くなり、中間価格は927,000ドルまで下がりました。

2018年以降は、隣接するカカアコ地区で新規物件の販売もあり、既存のラグジュアリーコ

ンドミニアムの販売は減少傾向にありました。特にコロナ禍では、前述したように戸建て指向が強くなり、年内は販売が大幅に落ち込みました。年間の販売戸数も2017年の404戸をピークに、2018年は213戸、2019年は167戸、2020年は前回のグレートリセッションで記録した最低販売戸数をわずかに上回る126戸でした。

しかし、戸建ての需要が高まったことで、戸建て価格の高騰と購入競争が起きました。そして、2020年の年末からコンドミニアムの需要が増え始め、富裕層を中心に、この地域の需要が高まっています。新築は高額でスペースが狭いですが、この地域の既存物件は、同じ価格帯でもスペースが広くてかつ立地が最高ですので、今後は需要が高まっていくでしょう。

Nauru Tower (ナウルタワー)

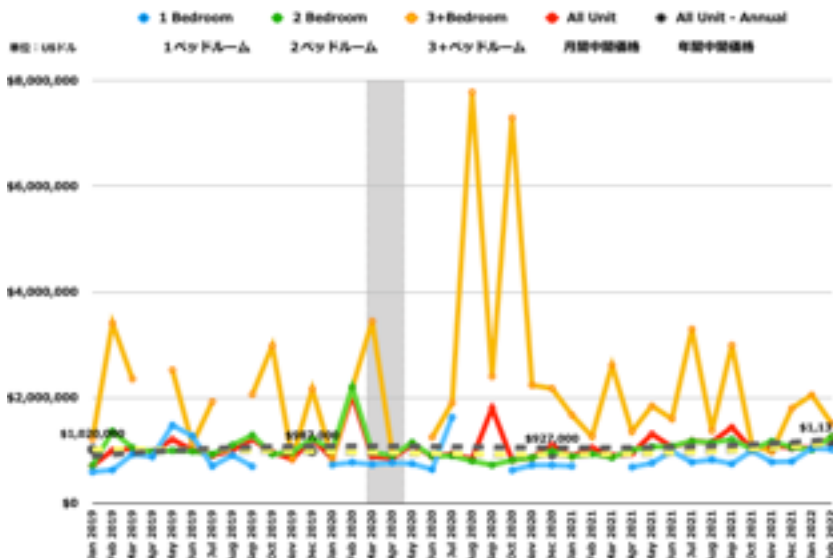
**Most Sold
in February**



- **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)** : \$820,000 ~ \$4,500,000 (2022年2月28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 (3/3.5)
- **居住面積 (Living sq.ft)** : 903 ~ 3,660 sq.ft (87.33~340.03 m²)
- **築年 (Year Built)** : 1990年
- **階数 (Stories)** : 44階
- **総戸数 (Total Units)** : 314戸
- **エレベーター数 (# of Elevators)** : 8基
- **共益費 (HOA)** : \$0.91~\$1.51/sq.ft (2021年12月時点)



アラモアナ地区ラグジュアリーコンドタイプ別月間中間価格の推移 : 1/2019~2/2022

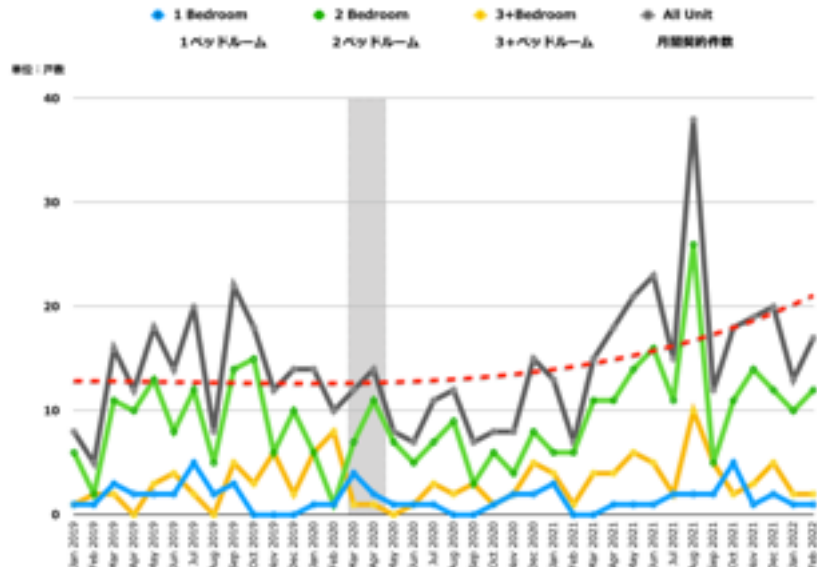


左のチャートは、2019年1月から2022年2月までの、アラモアナ地区のラグジュアリーコンドミニウムのユニットタイプ別の月間中間価格の推移を表しています。1ベッドルームを青色、2ベッドルームを緑色、3+ベッドルームをオレンジ色、ユニット全体の中間価格を赤色で示し、年間の中間価格は黒色で、灰色で囲まれている部分はリセッションの時期を示しています。

この地域は、ロケーションの良さから居住用としての認知度が高く、ホノルルとしては大きめのコンドミニウムが集中しています。ワイキキ地区とは異なり、ラグジュアリーコンドミニウムではスタジオタイプはありません。ファミリー需要が高いことから、2ベッドルームあるいはそれ以上のユニットの人気が高いのです。

チャートにも表示しておりますが、2020年3月以降のパンデミック禍では、ユニット全体の年間中間価格は927,000ドルの最低価格を記録し、1ベッドルーム、2ベッドルームともに価格が下落しました。ところが、3+ベッドルームの価格は1,900,000ドルにまで上昇しました。ユニット全体の価格は2021年に1,075,000ドルに持ち直し、今年の2月には1,137,500ドルまで回復しました。

アラモアナ地区ラグジュアリーコンドタイプ別月間契約件数の推移 : 1/2019~2/2022



チャートは、2019年1月から2022年2月までの契約件数をユニットタイプ別に表しています。1ベッドルームを青色、2ベッドルームを緑色、3+ベッドルームをオレンジ色、ユニット全体の月間契約件数を濃い灰色で示し、販売戸数のトレンドを赤色の点線で、灰色で囲まれている部分はリセッションの時期を示しています。

前述のように、2020年の契約件数は大きく減少し、2021年は回復傾向にあるのがお分かりいただけると思います。2020年の年末からユニット全体の契約件数が持ち直し、2021年はコロナ禍の影響を受けて3+ベッドルームの契約件数が増加し、ユニット全体の契約件数も、パンデミック以前の2019年の件数を上回るまでになりました。

海外からの渡航が難しい中で契約件数が増加したのは、コロナ禍のリモートワークの普及により、地元だけでなく米国本土からセカンドホームの購入者や移住者が増えたからです。