

# Kakaako Condo Issue

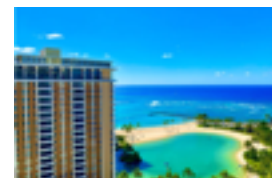
写真右：弊社のホノルルでの販売物件



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

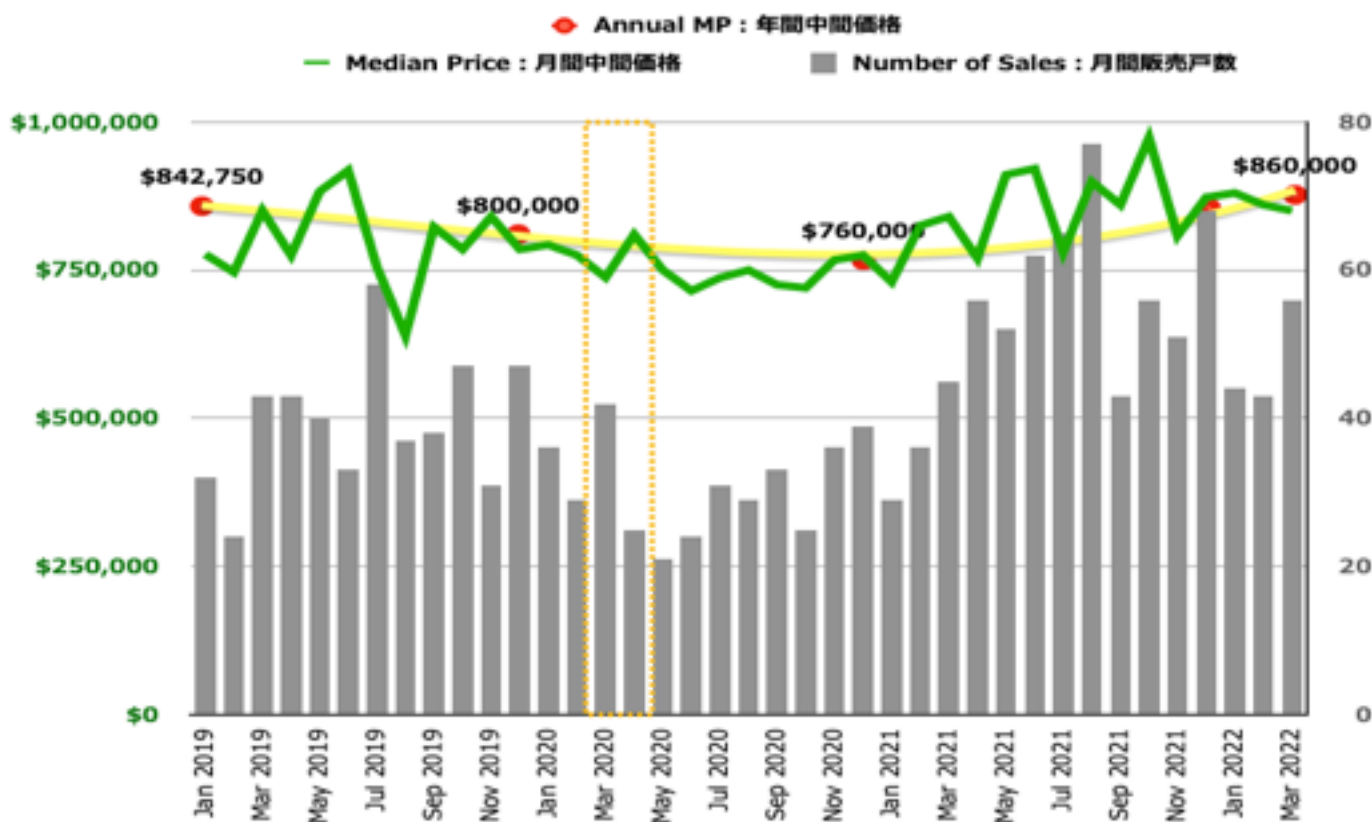


**HAWAIKI TOWER**  
#2506 (2/2)  
\$1,280,000



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

# HONOLULU NOW!



## カカアコ地区コンドの中間価格&販売戸数の推移：1/2019~3/2022

上のチャートは、2019年1月から2022年3月までのカカアコ地区のコンドミニウムの販売状況を、販売戸数（月間）、中間価格（月間・年間）、価格のトレンドで表しています。

月々の販売戸数は灰色の棒グラフ、中間価格は緑色の曲線、年間の中間価格は赤色の丸印、価格のトレンドは黄色の曲線で表しており、オレンジ色の点線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）の時期を示しています。

カカアコ地区のコンドミニウムの販売状況は、2000年前後からコンドミニウムの新規供給が始まってから、年々増加傾向にあります。特に2016年以降は、この地区が再開発地域に指定されたこともあり、ほぼ毎年のようにコンドミニウムの新規着工、竣工が行われています。カカアコ地区は、ハワイで

最も大きいアラモアナ・ショッピングセンターから徒歩圏の好立地であること、居住用の大きいサイズのコンドが供給されていることから、ホノルルだけでなく、米国本土や海外からも広く注目されています。

このチャートは、カカアコ地区の直近3年間の販売状況の推移です。新型コロナウイルス感染症が拡大した2020年は、その前後の年と比較すると、コンドの販売戸数が大きく減少していることがわかります。この減少はカカアコ地区だけでなく、オアフ島全体の傾向でもありました。減少の理由は、コロナ禍における三密を回避するために、買い手の多くが郊外の戸建てを購入しようと戸建て市場に殺到したことです。その結果、戸建て価格の急激な上昇と在庫不足を招き、2021年からは大きいサイズのコンドの需要が生まれました。この現象は、グレートリ

セッション以前に行われていた世界中からの「投機」とは異なるもので、米国の金融史上で最低になった金利を住宅購入に利用する「実需」が重なり、オアフ島では今までの需要と供給のバランスが逆転したことから起きたものです。

年間の中間価格を見ると、2018年は842,750ドル、2019年は800,000ドル、コロナ禍の2020年は760,000ドルになり前年比で5%下落しましたが、2021年は前年比10.53%上昇の840,000ドルに回復し、今年の3月には860,000ドルまで上昇しました。2020年と比較すると13.16%上昇、前年比では2.38%上昇しました。

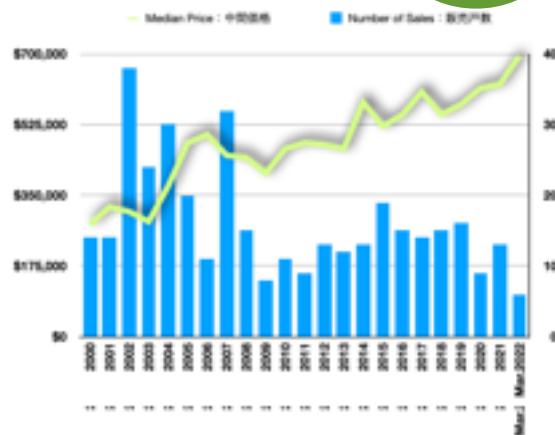
カカアコ地区では、今後も新規のプロジェクトおよび既存住宅の再販が見込めるため、居住地域としての需要が高まることは確実です。

# One Archer Lane (ワンアーチャーレイン)

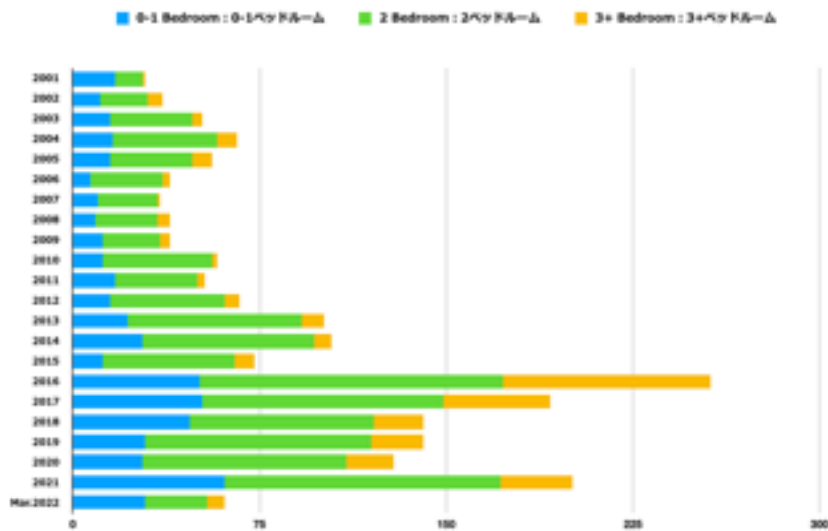
Most Sold in March



- 地域 (Neighborhood) : カカアコ地区
- 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) : 現在、販売物件なし。\$529,000~ \$710,000 (2022年3月末現在の販売事例から)
- 部屋タイプ (Bed & Bath) : 1ベッドルーム (1/1) & 2ベッドルーム (2/2)
- 居住面積 (Living sq.ft) : 585 ~ 791 sq.ft (54.35~73.49 m<sup>2</sup>)
- 築年 (Year Built) : 1997年
- 階数 (Stories) : 41階
- 総戸数 (Total Units) : 331戸
- エレベーター数 (# of Elevators) : 4基
- 共益費 (HOA) : \$0.96~\$1.03/sq.ft (2022年3月時点)



## カカアコ地区ラグジュアリーコンドミニウムユニットタイプ別年間販売戸数の推移：2001~3/2022

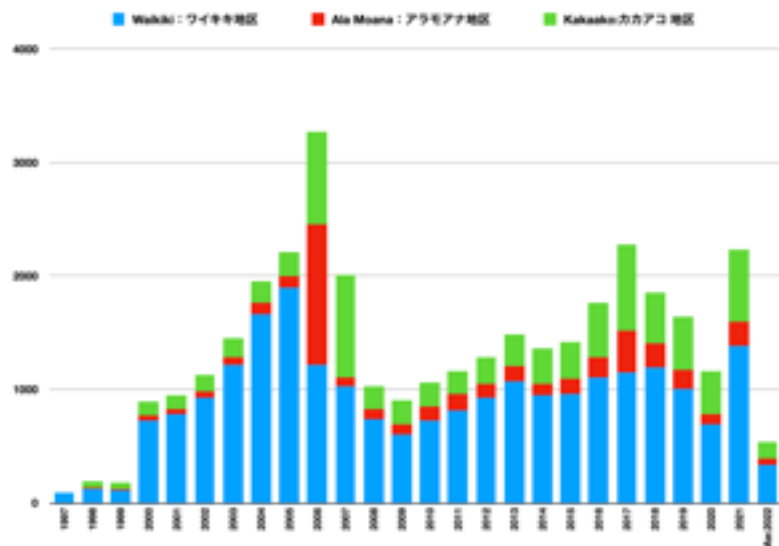


左のチャートは、2001年1月から2022年3月までの、カカアコ地区のラグジュアリーコンドミニウムのユニットタイプ別の年間販売戸数の推移を表しています。1ベッドルームを青色、2ベッドルームを緑色、3+ベッドルームをオレンジ色で示しています。

この地域は、もともとアラモアナ・ショッピングセンターまで徒歩圏の距離にあります。以前からこの一帯は、地元の中小企業の事務所や倉庫として利用されてきましたが、2016年以降にホノルルの再開発地域に指定されてから脚光を浴びるようになりました。テキサスのハワードヒューズ社が地元企業からカカアコの一部、約60エーカーを購入し、新たなコミュニティーの開発を行っています。

隣接するアラモアナ地区と同様に、カカアコ地区も居住地域としての特徴が強いため、ワイキキ地区と比較するとユニットも大きいサイズです。2016年以降、コンドミニウムの新規プロジェクトの完成が相次ぎ、販売のメインが2ベッドルーム以上に代わり、販売戸数が伸びていることがお分かりになると思います。居住地域の周りには、ホールフーズ、地元のフードランドファーム、日系のスーパーなどがあり利便性が高く、アラモアナブルバードを越えれば目の前にビーチが広がるなど、最高の立地条件です。

## ホノルルの地区別コンドミニウム年間販売戸数の推移：1997~3/2022



チャートは、1997年1月から2022年3月までのホノルルのコンドミニウムの年間販売戸数を地区別に表しています。ワイキキ地区を青色、アラモアナ地区を赤色、カカアコ地区を緑色で示しています。

1970年代にホノルルでコンドミニウムの販売が始まってからは、ワイキキ地区がその中心でした。1990年代に入ると、アラモアナ地区で新規のコンドミニウムの建設が行われ、現在では、西に隣接し再開発地域でもあるカカアコ地区に広がっています。

2006年は、アラモアナ地区でホクアとココラニが完成しました。その後は、販売戸数の上下運動はありましたが、新規の販売はアラモアナ地区からカカアコ地区へ代わってきました。2016年にカカアコ地区でワイエアとアナハが販売されてから、毎年のように新規のコンドが完成しています。ホノルルのコンドミニウム市場は、既存のコンドも含めて、居住地域となっているカカアコ地区の比重が今後も高くなっていくでしょう。