

# Kahala Area SFR Issue May 2022

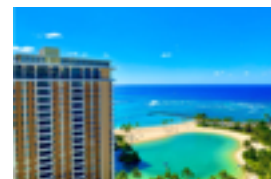
写真右：弊社のホノルルでの販売物件



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

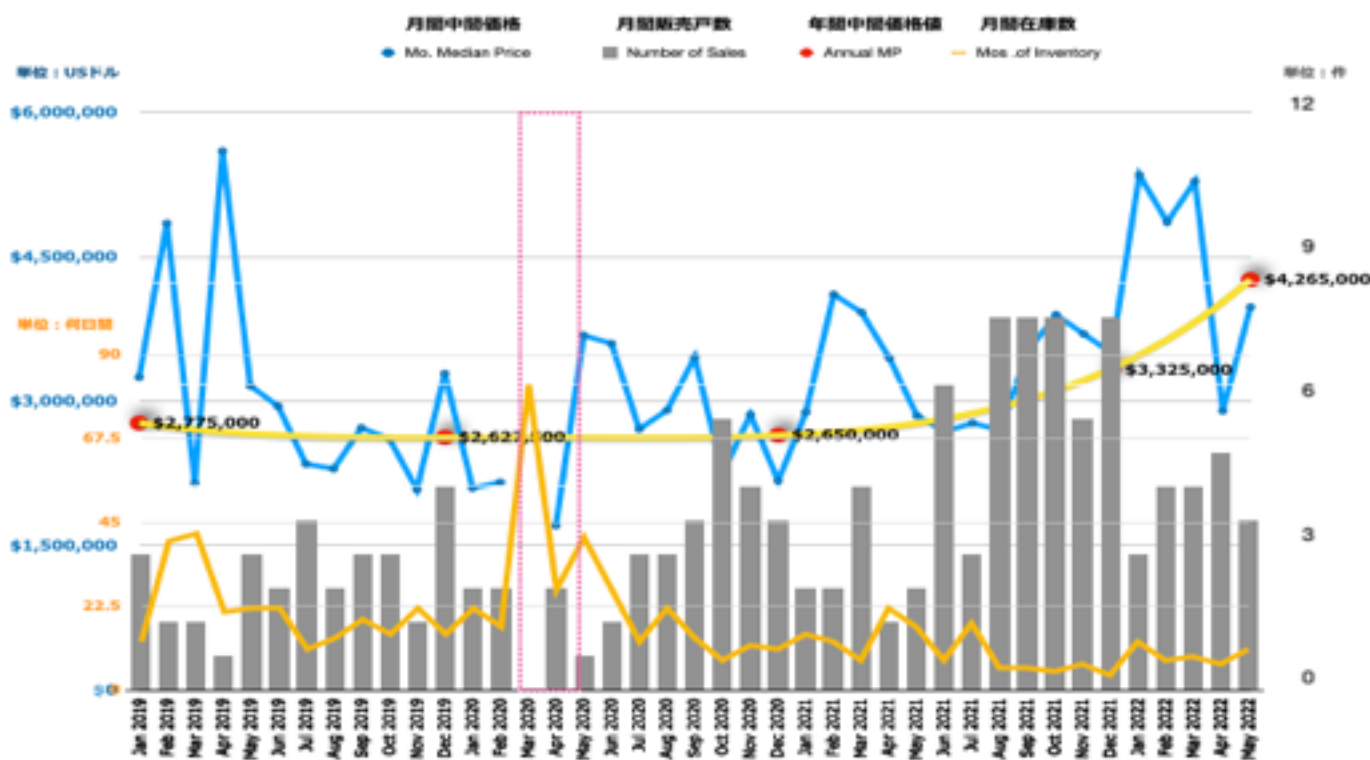


**RITZ-CARLTON WAIKIKI**  
#1006 (0/1)  
\$790,000



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

# HONOLULU NOW!



## カハラ、ダイヤモンドヘッド&カハラ・ブラックポイント地区戸建て市場の推移: 1/2019~5/2022

上のチャートは、2019年1月から今年の5月までのカハラ、ダイヤモンドヘッド&カハラ・ブラックポイント (Kahala, Diamond Head & Kahala-Black Point) 地区の既存戸建て住宅の月ごとの流れです。月ごとの販売戸数 (灰色の棒グラフ)、中間価格 (青色の折れ線グラフ)、年間中間価格 (赤色の丸印) とその価格トレンド (黄色の線)、在庫数 (オレンジ色の折れ線グラフ) などの推移を表しています。紫色の点線で囲まれた部分は、パンデミック禍におけるリセッションの時期 (2020年3月と4月) です。

カハラ、ダイヤモンドヘッド&カハラ・ブラックポイント地区の戸建て市場は、チャートのようにパンデミック前とパンデミック禍で動きが変化しました。紫色の点線で囲まれた部分がリセッションの時期で、その2020年3月から5月までは販売戸数が減少しましたが、6月を境に販売戸数は上昇に転じました。ロックダウンや海

外からの渡航客がないこと、三密を避けて郊外に移住するトレンドなどから、リセッションが開けたばかりの頃は販売戸数も低調でしたが、徐々に回復し、これらの地区の高級物件の動きは活発になっていきました。そして2021年に入ると、米国本土からの訪問客が増え始め、販売戸数はさらに増加しました。

赤色の丸印で示した年間中間価格を見ると、2018年の2,775,000ドルから2019年は2,627,500ドルに下落し、価格調整の時期に入りました。しかし、2020年には2,650,000ドルに上昇し、2021年はコロナ禍であるにもかかわらず25.47%も上昇して3,325,000ドルになりました。今年の5月時点で4,265,000ドルまで上昇し、2021年と比較するとわずか1年で28.27%の上昇、2020年からは60.94%も上昇しました。

オアフ島の戸建て中間価格は、今年の5月時点で1,153,500ドルの新記録を樹立しました。前

年同月の978,000ドルから17.9%上昇、2020年の797,000ドルから44.73%上昇しました。価格帯が上がると、上昇率も大きくなるのが分かります。

オレンジ色で示した月ごとの在庫数は、その月の販売ペースに換算すると何ヶ月で在庫が売り切れるかを意味しています。高級物件がひしめき合うこれらの地区の在庫数は、一般的な物件の地区よりも多いのです。オアフ島全体の在庫数は2019年が3.6ヶ月分、2020年は2.6ヶ月分、2021年は1.0ヶ月分、米国全体で見ても極端に少ない在庫数でした。これらの地区では、2019年が21.33ヶ月分、2020年は24.67ヶ月分でしたが、コロナ禍の2021年は10.75ヶ月分、今年の5月時点で9.60ヶ月分とさらに少なくなりました。パンデミック禍でも、高級物件は幅広い需要があることを示しています。

# 4360 Kahala Avenue (4360 カハラアヴェニュー)

LP (販売価格): **\$5,200,000**

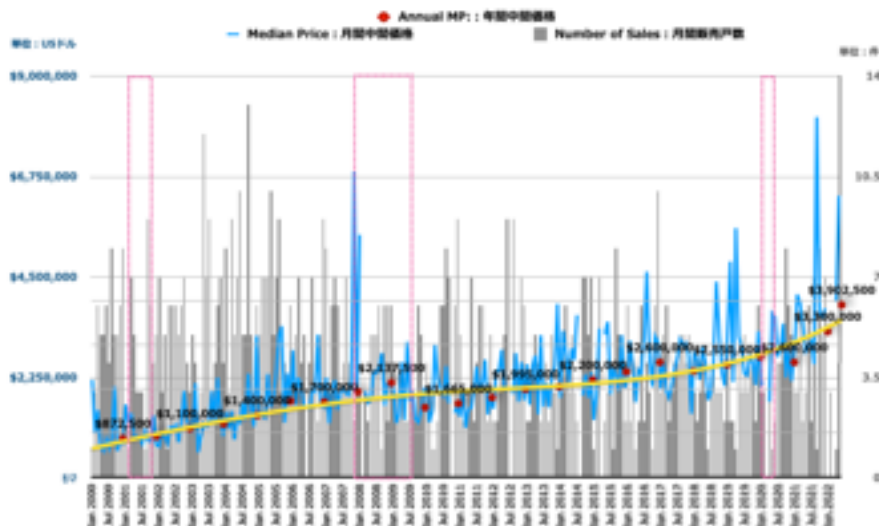
SP (成約価格): **\$5,400,000**

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) : \$5,200,000
- 部屋数 (Bed & Bath) : 4ベッドルーム&4.5バスルーム (4/4.5)
- 土地面積 (Lot Size) : 13,500 sq.ft (1,254.19 m<sup>2</sup>)
- 居住面積 (Living sq.ft) : 4,680 sq.ft (434.79 m<sup>2</sup>)
- 築年 (Year Built) : 1988年
- リモデリング年 : N/A
- 階数 (Stories) : 2階建て (2 Stories)
- メンテナンス費 (Maintenance Fee) : 庭、プールなど (参考)
- 固定資産税 (Property Tax) : \$1,015/m (2021-HE \$100,000)

## カハラ地区戸建て市場の中間価格&販売戸数の推移: 1/2000~5/2022



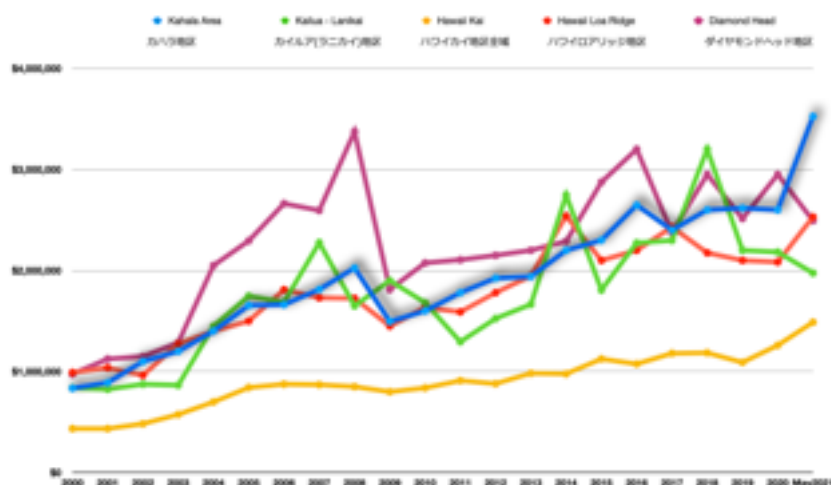
左のチャートは、2000年1月から2022年5月までのカハラ、ダイヤモンドヘッド&カハラ-ブラックポイント地区の戸建ての価格の推移を表しています。1ページ目のチャートを見れば一目で見たものです。

灰色の棒グラフは月ごとの販売戸数、青色の折れ線グラフは月ごとの中間価格、赤色の丸印は年間の中間価格です。月ごとの中間価格だけを見ると上下のブレが激しいのですが、年間の中間価格を見ると推移が分かりやすくなります。黄色の線は、この地区の価格のトレンドを示しています。紫色の点線で囲まれた部分は、リセッションの時期です。

高価格帯の中心であるこれらの地域の価格の変動を年間で見ましょう。2008年のピーク時に2,340,000ドルを記録しましたが、2009年は29.19%も下落して1,675,000ドルの底値を記録、しかし翌年には回復に向かいました。ちなみにオアフ島全体の戸建てを見ると、2007年のピーク時に643,500ドル、底値は2009年の575,000ドルで、下落率は-10.64%だけでした。

コロナ禍では、2020年に2,650,000ドルになり、前年から2.75%下落しましたが、2021年は3,325,000ドルになり、前年から25.47%も上昇し、今年はさらに上昇しています。

## カハラ地区と他の高級住宅地域の中間価格値の推移比較: 1/2000~5/2022



左のチャートは、2000年から今年の5月末までの20年以上の、オアフ島のラグジュアリー戸建ての地区別の年間中間価格の推移を比較したものです。前述までの統計とは異なり、このチャートではカハラ(青色)とダイヤモンドヘッド(紫色)を分けて記載し、さらにハワイカイ(オレンジ色)、ハワイロアリッジ(赤色)、カイルア(緑色)を加えています。

オアフ島の既存住宅の中間価格は、全米の中でも常に上位に位置しています。戸建ては、カリフォルニア州のサンフランシスコ、サンノゼというシリコンバレーの都市に続いて、全米で3番目にランクしています。

オアフ島の5月の戸建ての中間価格は100万ドルを超えて、1,153,500ドルの新記録を樹立しました。買換え層などに人気のハワイカイは1,605,000ドル、ゲート付きコミュニティで知られる丘陵地帯にあるハワイロアリッジは2,849,404ドル、最も高級な住宅地であるカハラは3,902,500ドル、ダイヤモンドヘッドは4,625,000ドル、その反対側にある全米で最も美しいビーチとして知られるカイルアは5,000,000ドルになるなど、高級住宅地になるほど価格上昇率が高いのです。