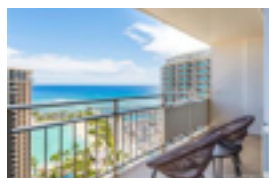


**Waikiki
Condotel Issue
Jun.2022**

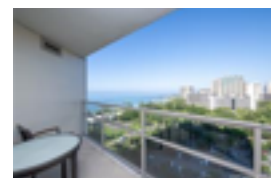
写真右：弊社のホノルルでの販売物件



COLONY SURF
#1007 (1/1)
\$1,600,000

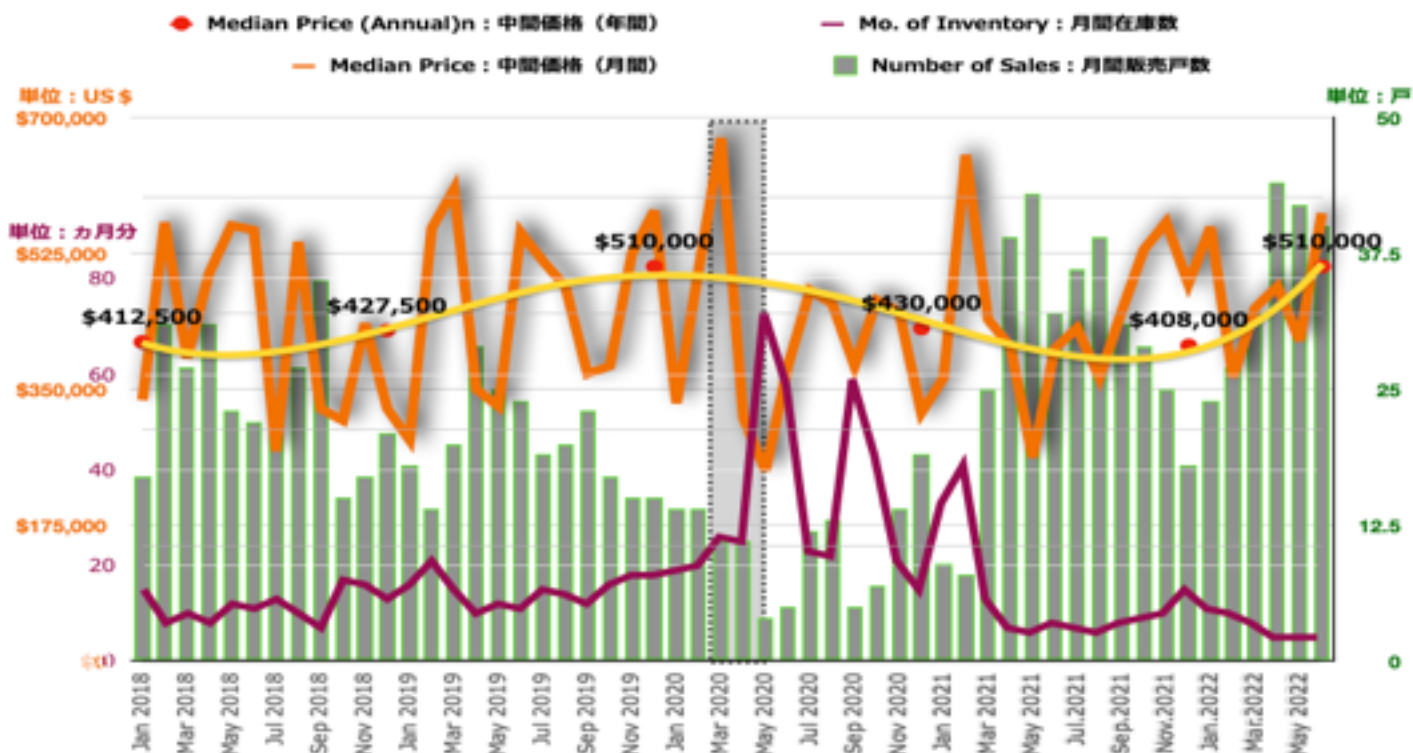


ILIKAI APT.BLDG.
#2226 (2/2)
\$1,850,000



TRUMP TOWER
#2005 (0/1)
\$1,150,000

HONOLULU NOW!



ホテルコンド在庫数、価格&販売戸数の推移：1/2018~6/2022

上のチャートは、2018年1月から今年の6月までのワイキキ地区のホテルコンドの在庫数（紫色の折れ線グラフ：左軸）、中間価格（オレンジ色の折れ線グラフ：左軸）、販売戸数（緑色の棒グラフ：右軸）を月ごとに表しています。表中の金額と丸印（黒色&赤色）は年間の中間価格、黄色の曲線は価格の推移です。

また、点線で囲んでいる灰色の部分（2020年4月~6月）は、パンデミックによりロックダウンした時期です。

中間価格は2020年5月に245,000ドルの最低価格を記録、販売戸数は4件になりグレートリセッション以来最低数を記録しました。反対に在庫数は、2020年5月に73ヶ月分まで膨れ上がりました。その後は上下運動を繰り返しながら、2021年4月ごろからホテルの稼働が再開すると取引件数も増え始め、10~15ヶ月分まで減少しました。今年に入ると一桁に減少し、4月からは5ヶ月分まで大幅に減少しました。

在庫数 (Inventory) は、その月の取引件数 (Monthly Number of Sales) を販売物件数 (Active Listings) で割り、完売までの月数を示したものです。米国では、在庫数が5~6ヶ月分あればノーマルな市場、9ヶ月分を超えるとリセッション、3ヶ月分を切るとブームといわれています。

チャートのように、販売戸数は2021年以降増加し、2020年は129戸、21年は334戸、今年は上半期だけで209戸と順調に伸びています。これにより在庫数は大幅に減少、パン

デミック禍の影響で大きなユニットが売れています。

価格を年間で見ると、19年の510,000ドルから20年は430,000ドルに15.69%下がり、21年はホテルが稼働を再開しましたが、年間では前年比で5.12%減の408,000ドルでした。稼働率が2019年レベルに近づいた今年、中間価格が510,000ドルになり2019年レベルに戻りました。前年比で25%の上昇です。

ホテルコンドといっても様々なクラスがあり、5月のホテル稼働率はハワイ全体で74%、2019年の79%よりは5%低くなっています。ラグジュアリー部門は61%で、コロナ前と比較すると13%低いですが、夏の稼働率の上昇を期待しています。

Palms at Waikiki (パームズ・アット・ワイキキ)

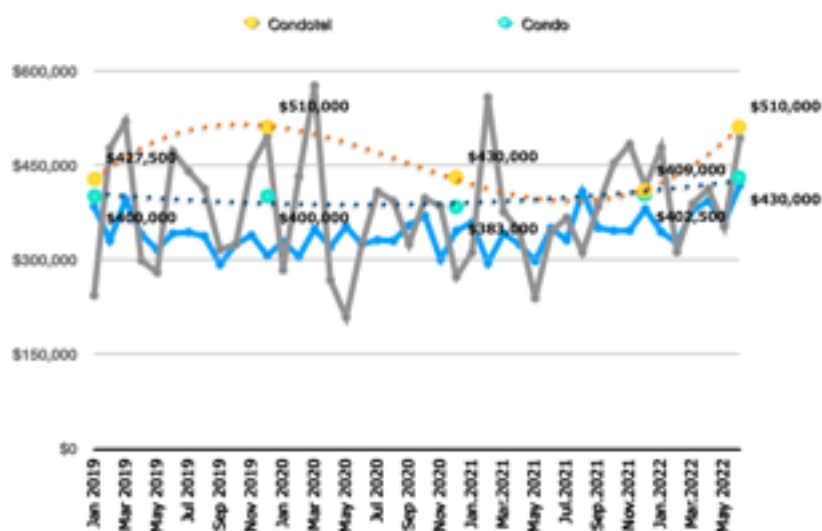
Most Sold in June



- 地域 (Neighborhood) : ワイキキ地区
- 物件タイプ (Property Type) : コンドミニウム (ホテルコンド)
- 所有形態 (Ownership Type) : 所有権 (FS: Fee Simple)
- 価格帯 (Price Range) : \$230,000~ \$499,000 (2022年6月時点)
- 部屋タイプ (Bed & Bath) : スタジオ (0/1) & 1ベッドルーム (1/1)
- 居住面積 (Living sq.ft) : 226 ~ 793 sq.ft (30.00~73.67 m²)
- 築年 (Year Built) : 1970年
- 階数 (Stories) : 15階
- 総戸数 (Total Units) : 268戸
- エレベーター数 (# of Elevators) : 2基
- 共益費 (HOA) : \$2.05/sq.ft (2022年6月時点)



ワイキキ ホテルコンドvs.コンド中間価格の比較 : 1/2019~6/2022



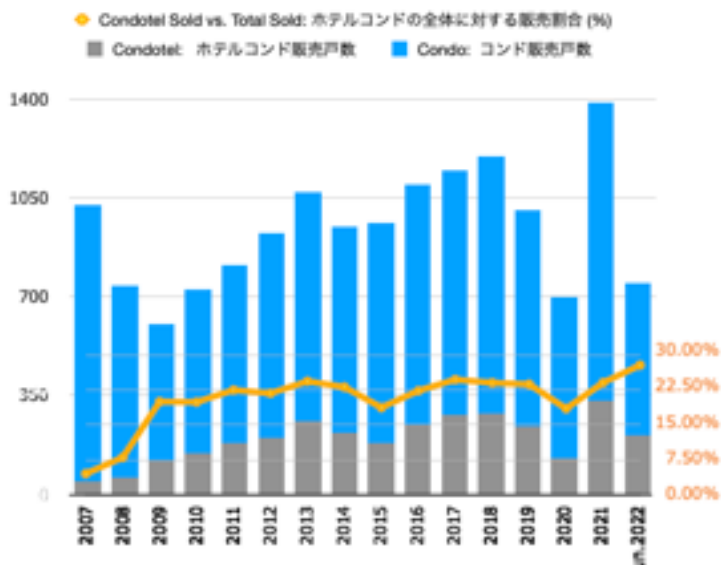
左のチャートは、2019年1月から今年6月までのワイキキ地区のホテルコンド (灰色の折れ線グラフ) とコンドミニウム (青色の折れ線グラフ) の中間価格の推移を表しています。またそれぞれの年間価格を、ホテルコンドはオレンジ色の丸印、コンドミニウムは水色の丸印で、金額は黒色で示しています。価格のトレンドは、ホテルコンドはオレンジ色の点線で、コンドミニウムは紺色の点線で示しています。

この2つは、短期賃貸 (ホテルコンド) と長期賃貸 (コンドミニウム) による収入が異なるため、その差が販売価格に表れています。現実には、コロナ禍の2020年3月以降、ホテルコンドの稼働は翌年までストップしました。この影響を心配し売却を急いだ売り手は多く、20年3月から5月にかけて価格が大幅に下がりました。稼働を再開した21年春以降は、上下運動を繰り返しながら価格は徐々に回復し、今年の6月の中間価格は19年レベルまで戻りました。

一方、コンドミニウムは長期賃貸のため影響を受けにくく、21年はコロナ禍でも前年比4.25%減にとどまり、ホテルコンドの15.69%減よりも減少幅は少なくなりました。賃貸物件は在庫不足もあり現在も需要は高く、価格も430,000ドルまで上昇しパンデミック前を上回っています。

ホテルコンドはその良し悪しではなく、景気の波を受けやすいため稼働率が大きく影響します。

ワイキキ地区のコンド販売に占めるホテルコンドの割合 : 2007~6/2022



左のチャートは、コンドミニウム (青色の棒グラフ) とホテルコンド (灰色の棒グラフ) の年間の販売戸数の推移を比較したものです。ワイキキ地区のコンド販売数に占めるホテルコンドの割合は、オレンジ色の折れ線グラフ (右軸) で示しています。

ホテルコンドの統計が始まったのは2007年なので、チャートは2007年から今年の6月までの比較です。ホテルコンドのコンセプトが日本人に広まったのは、2009年に開業したトランプタワーワイキキからです。この年に、コンド販売数に占めるホテルコンドの割合は20%になり、その後はほぼ20%を維持しています。コロナ禍の2020年は18.51%でしたが、21年には24.10%、22年は27.87%に増加しています。

ワイキキ地区には、所有権付きのホテルコンドが多数存在します。サイズは小さめですが、ハワイ滞時に利用でき、不在時はホテル運営をすることで賃貸収入が見込めるメリットがあります。ただ、ホテルコンドは「利回り物件」ではなく、あくまでも将来のエクイティ (equity : キャピタルゲイン = 売却利益) を期待する「投資物件」です。