

# Kakaako Condo Issue Sep.2022

写真右：弊社のホノルルでの販売物件



**ILIKAI APT. BLDG.**  
#2430 (1/1)  
\$880,000

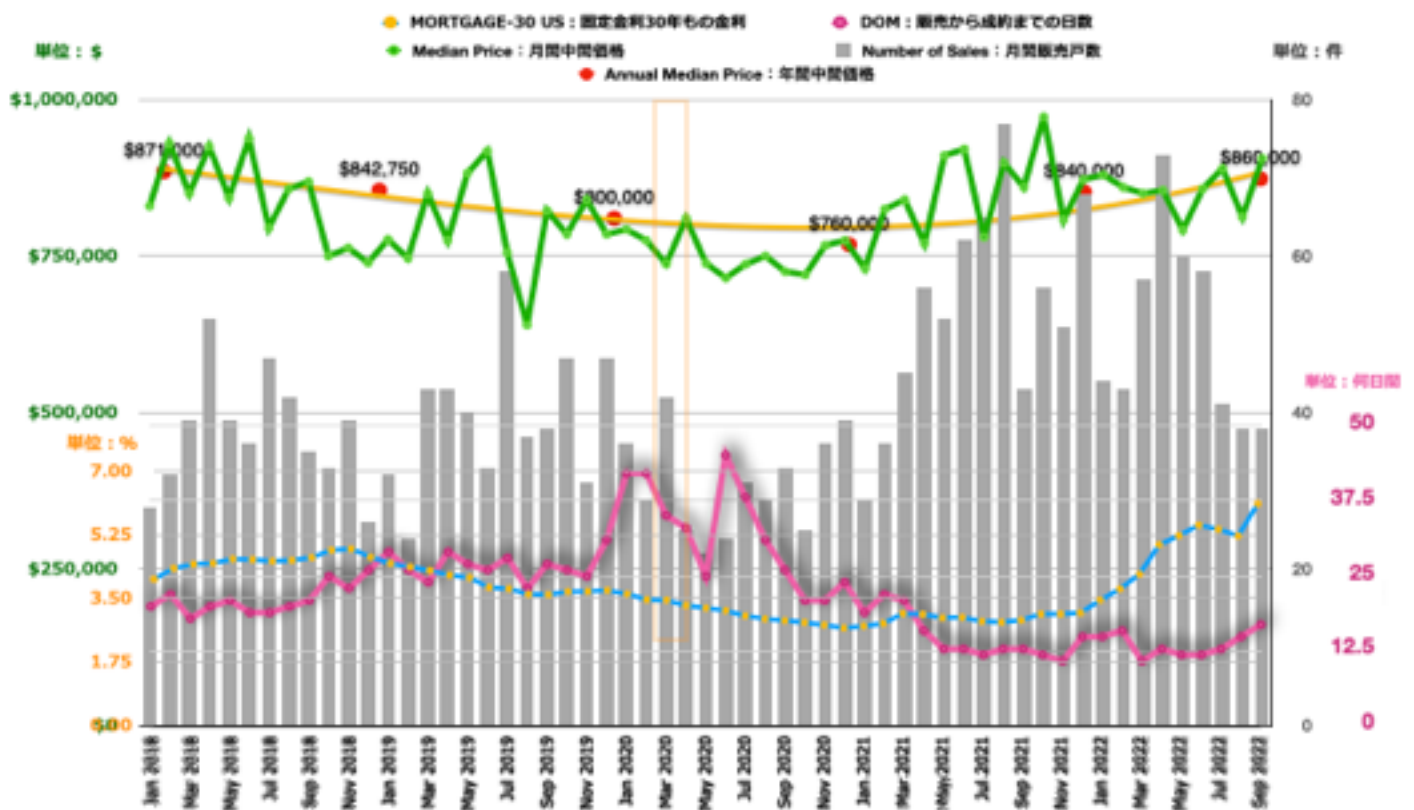


**RITZ-CARLTON**  
#1712 (0/1)  
\$625,000



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

# HONOLULU NOW!



カカアコ地区コンド中間価格、成約日数、固定金利&販売戸数の推移：1/2018~9/2022

上のチャートは、2018年1月から今年の9月までのカカアコ地区のコンドミニウムに関するデータを示しています。灰色の棒グラフは月間の販売戸数、緑色の折れ線グラフは月ごとの中間価格の推移、赤色の丸印は年間の中間価格、オレンジ色の実線は価格のトレンドを示しています。紫色の実線は販売から成約までの日数 (DOM : Days On Market)、青色と黄色の実線部分は月ごとのモーゲージレート (mortgage rates : 住宅ローン金利) を示しています。オレンジ色の点線で囲まれた部分は、コロナ禍のリセッション時期です。

2018年・2019年の市場は従来の販売戸数の動きを示していましたが、2020年はコロナ禍のため3月以降は減少し、秋ごろから回復し始めました。2021年は「低金利+需要の増加-供給数の減少」という図式になったた

め、パンデミック禍にもかかわらず販売戸数が圧倒的に伸び、コロナ禍における米国経済を住宅産業が牽引しました。昨年は金利が2.7~3.1%に安定していましたが、今年の春頃から4%に上昇し、その後も数回に及ぶ急激な金利の上昇により5月には5.22%台に、9月には6.11%に上昇しました。全米では8ヶ月連続で販売戸数が減少、オアフ島では6月から販売戸数が減少しています。

カカアコ地区は、そのほとんどが高層コンドミニウムで占められています。この地区は、隣接するアラモアナ地区と同様に居住地域として注目されており、ワイキキ地区とは異なり広いユニットが主流です。2020年のコロナ禍が始まった頃は、他の地区のコンドミニウムと同様に、「三密」などを避ける目的から一時的に戸建てが優先されました。しか

し、戸建ての価格が急上昇すると、広いユニットが主流のアラモアナやカカアコのコンドミニウムの需要が高まり、販売から成約までの日数は2020年6月の45日をピークに短縮を続けます。2021年は2週間以内、今年に入り15~16日と若干延びて、9月現在では17日です。

中間価格は2017年の871,000ドルをピークに年々下落し、2020年は760,000ドルまで下がりましたが、2021年には840,000ドルに、今年9月時点で860,000ドルまで持ち直すなど、販売戸数が減少しても価格は上昇しています。インフレ抑制のための利上げがしばらく続くことから、販売から成約までの日数は今後も延びていくでしょう。しかし、「不動産はロケーション」と言われるように、この地区の需要は今後も高いでしょう。

### カカアコ地区 ユニットタイプ別年間販売戸数の推移 : 2001~9/2022

このチャートは、2001年から今年の9月までのカカアコ地区11件のラグジュアリーコンドのユニットタイプ別の年間販売戸数を示しています。日本でワンルームと呼ばれているスタジオタイプ (緑色)、1ベッドルーム (青色)、2ベッドルーム (オレンジ色)、3+ベッドルーム (桃色) に分けています。

カカアコ地区は、西側にダウンタウン、東側にアラモアナ地区があり、アラモアナ・ショッピングセンターまで歩けるエリアです。『ホールフーズ』(Whole Foods Market) の旗艦店や日本食が購入できる『ニジヤ』(Nijiya) のほか、レストランなども数多くあります。一昔前、この地区には倉庫やアーティストのギャラリーなどが立ち並んでいたのが、ダウンタウンに近いエリアでは今でもその面影が残っています。

近代のカカアコ地区は、1976年にハワイ州議会が州内の未利用あるいは十分利用されていない土地の再有効利用を目的としてHCDA (Hawaii Community Development Authority : ハワイ地域開発

ており、30棟以上、総戸数約15,000ユニットの建設を目指しています。

この統計は2001年からですが、チャートのように最小でも1ベッドルーム、居住地域として2ベッドルーム以上のサイズを中心に販売されて来ましたが、2000年代初めの住宅ブームの時はまだそれほどポピュラーではありませんでしたが、グレートリセッション (Great Recession) 以降の2013年からは、ワードビレッジ (Ward Village) と呼ばれる地域の60エーカー (60 Acres = 24ヘクタール) ほどの土地で15棟ほどの新規プロジェクトが始まり、いわば「新しい街作り」を行っています。



委員会) を設立したところから始まり、600エーカー (600 Acres = 約242ヘクタール) 以上の土地に、最終的には16,500人以上の住民が暮らす予定となっ

カカアコ地区は、基本的には居住エリアとして大いに期待されている地域ですが、多くの日本人投資家が購入していることから、最近ではスタジオタイプの販売も増えています。

### カカアコ地区 ユニットタイプ別月間販売戸数の推移 : 1/2018~9/2022

このチャートは、コロナ禍になる前の2018年1月から今年の9月までのラグジュアリーコンド11件のユニットタイプ別の月ごとの販売状況を示しています。スタジオタイプ (青色)、1ベッドルーム (緑色)、2ベッドルーム (オレンジ色)、3+ベッドルーム (桃色) に分けています。灰色の点線で囲まれた部分は、2020年3月~4月のコロナ禍のリセッション時期です。

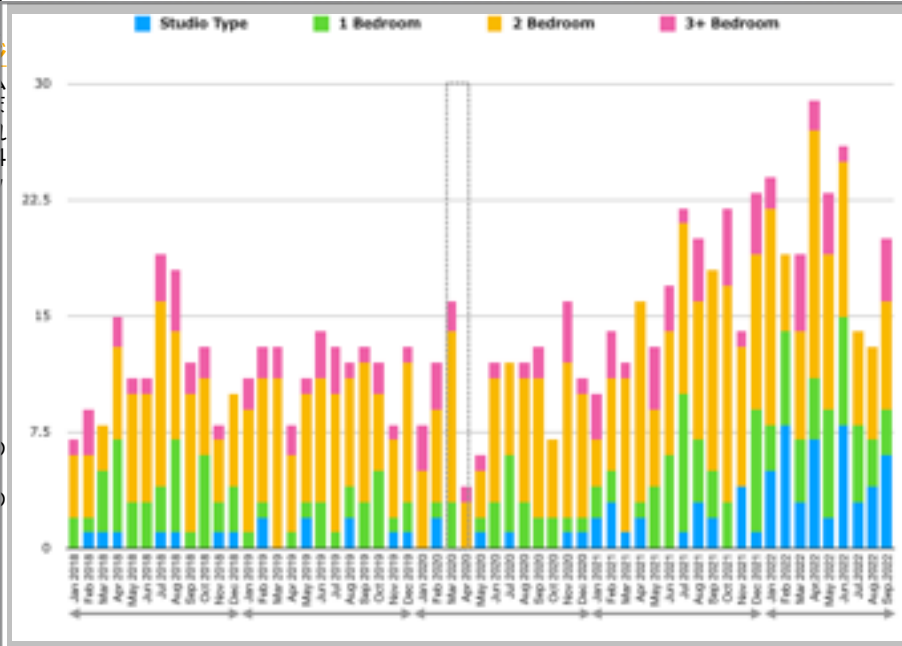
このチャートでは月ごとの数値を見ているので、一年における販売戸数の増減をご理解いただけたと思います。日本とは異なり、ハワイ (米国) の繁忙期は5月から8月です。この時期のハワイは、5月中旬に学校が終わり、夏休みを経て、新学期は9月になります。この期間は、ハワイではなく本土ではサマータイムになり、日中の時間が1時間繰り上がり、外での活動が多くなります。

販売戸数の推移を年ごとに見ていくと、2018年を境に2019年とパンデミックが始まった2020年5月ごろまでは減少していますが、その後はパンデ

ミック禍でも増加しています。2021年は、米国のモーゲージレート (mortgage rates : 住宅ローン金利) が金融史上最低の2.6%台になったことや、コロナ禍の影

響 (3Cs : Closed Spaces, Crowded Places & Close-Contact Settings : 3密を避ける) もあり、マイホーム購入あるいはセカンド

ホーム購入の動きが加速され、販売戸数は急激に伸びました。特にこの時期は、新規プロジェクトの販売や再販なども増え、ワードビレッジで行われている「街作り」に海外からも注目が集まりました。特に日本からの購入者が増えて、居住地域として2ベッドルーム以上のユニットが先ず売り切れる状態になり、海外あるいは米国本土からは、投資としてスタジオタイプの需要も増えました。



響 (3Cs : Closed Spaces, Crowded Places & Close-Contact Settings : 3密を避ける) もあり、マイホーム購入あるいはセカンド

今年に入ると、度重なる金利の上昇により販売戸数はスローダウンし、全米では8ヶ月連続で販売戸数が減少、オアフ島も同様に減少しています。本土では地域により価格調整が始まりましたが、オアフ島ではその兆候はまだありません。販売戸数は減少しましたが、チャートに示すように (2021年レベルには及びませんが、コロナ禍前の) 2018年レベルを大きく上回っています。