



# Kakaako Condo Issue Sep.2023

写真右：弊社のホノルルでの販売物件



**TRUMP TOWER WAIKIKI**  
#3310 (3/3.5)  
\$5,000,000

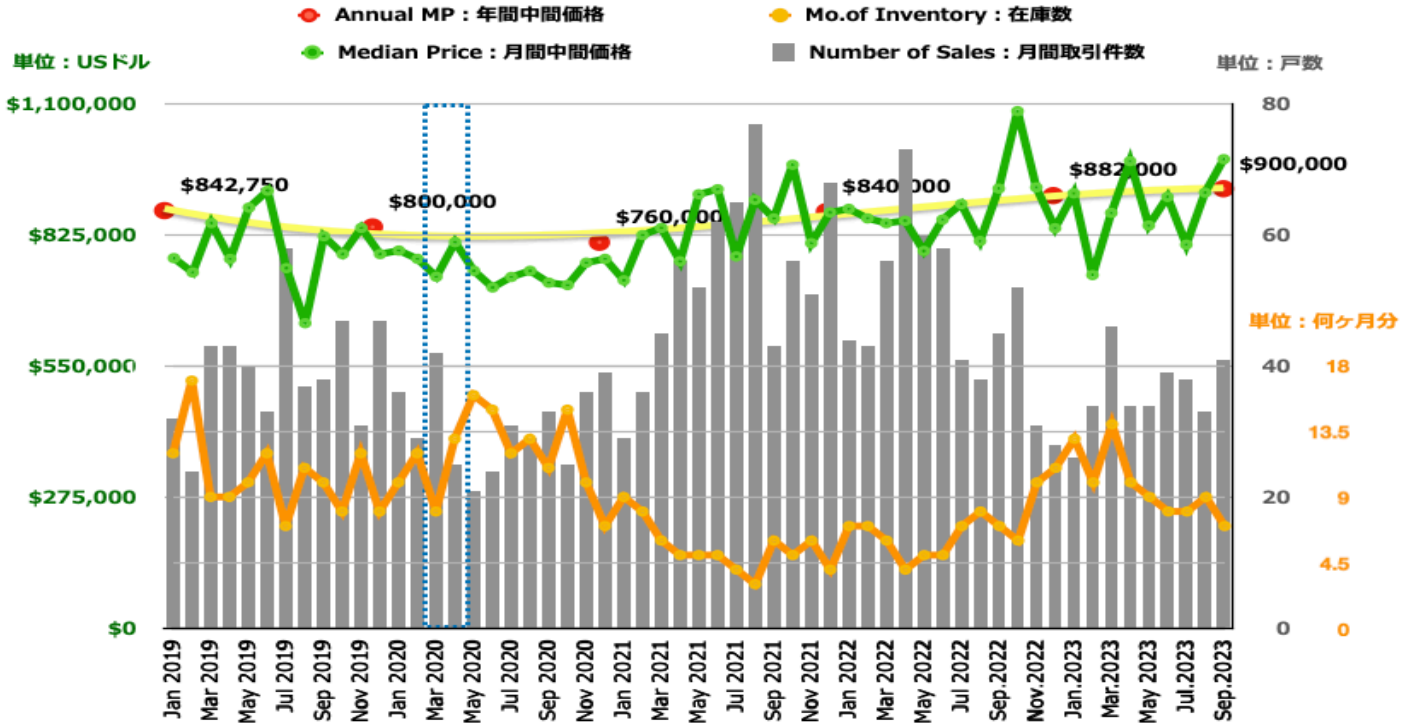


**KOULA**  
#2510 (2/2)  
\$1,600,000



**ILIKAI APT. BLDG.**  
#2430 (1/1)  
\$850,000

# HONOLULU NOW!



## カカアコ地区コンドミニアム中間価格、在庫数 & 販売戸数の推移：1/2019～9/2023

上のチャートは、パンデミック前の2019年1月から2023年9月までのカカアコ地区のコンドミニアム物件の市況の推移を表しています。灰色の棒グラフは毎月の販売戸数 (Number of Sales : 右軸)、緑色の折れ線グラフは毎月の中間価格 (Median Price : 左軸)、赤丸と数字は年間の中間価格 (Annual MP : 左軸)、黄色の線は価格のトレンドラインを表しています。オレンジ色の折れ線グラフは在庫数、つまり販売可能な物件総数 (Month of Inventory : 右軸) を表しています。青色の点線で囲んでいる部分は、コロナ禍のリセッション時期 (2020年3月&4月) です。

カカアコ地区は、アラモアナ地区と並んで再開発地域に指定されており、ワイキキ地区と比べ新築のコンドミニアムが多いだけでなく、居住地域としての認知度も高く、従来よりもサイズが大きくなり、中間価格はオアフ島の中間価格である50万ドルを遥かに超えています。

パンデミック前の2019年からコロナ禍の2020年には価格は下落していましたが、戸建て需要の高まりや在庫数不足で大型コンドの需要が高まり、2021年は840,000ドル、2022年は882,000ドル、今年の9月は900,000ドルになり、新規竣工物件の再販などで価格は上昇しています。

販売戸数は2021年をピークに、2022年春からの利上げに伴い減少し始めました。今年、さらなる利上げにより金利が7%以上を記録したため、さらに減速すると予想されましたが、1月～9月の通年で325戸を記録し、2019年の同時期の348戸に迫る勢いです。現金購入の買い手が多かったようです。

在庫数は、コンドの需要が高まった2021年から2022年は5ヶ月前後まで減少しましたが、度重なる利上げとともに昨年末から今年初めには10ヶ月以上まで増加しました。その後、夏の6月から8月には持ち直し、9月には7ヶ月になりました。今後も、広めのサイズ (2ベッドルーム) の人気は衰えないでしょう。

## カカアコ地区 ユニットタイプ別年間販売戸数の推移：2001~9/2023

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のユニットタイプ別の毎年の販売動向を表しています。青色はスタジオタイプ、緑色は1ベッドルーム、オレンジ色は2ベッドルーム、そして桃色は3ベッドルームかそれ以上の大きさを示しています。

それぞれの棒グラフで販売戸数が増加しているところは、新規のコンドミニアムの供給があった年です。カカアコ地区はワイキキとは異なり、居住地域として再開発地域になっていることから、スタジオタイプや1ベッドルームのどちらかというコンパクトなユニットよりも、1ベッドルームと2ベッドルームを中心に居住に相応しい広めのユニット構成が中心になっています。

ただ最近の傾向を見ると、物件によってはスタジオタイプの供給も含まれており、サイ

ズはワイキキ並みの350sqft (32.52m) 前後もあるので、州外のデベロッパーとしては、多くのユニットを提供し利益を得ることが優先なのかと推測していました。

の3ヶ月間の賃貸状況は、賃貸件数19件（中間価格：月2,500ドル、DOM：33日）。2022年は賃貸件数49件（中間価格：月2,450ドル、DOM：35日）。2023年（1~9月の9ヶ月間）は、賃貸件数31件（中間価格：月2,550ドル、DOM：33日）でした。予想以上に賃貸件数が少ないこともあり、賃貸開始から1ヶ月程度で契約しており需要はあるようです。一方、売買では、2021年（同様）は2件で中間価格は619,950ドル、DOMは11日。2022年は36件で中間価格は600,000ドル、DOMは76日。2023年は、金利の影響なのか売買件数は9件で、中間価格は615,000ドル、DOMは100日でした。金額は上昇していますが、売買スピードはスローダウンしているよう

です。「コンパクトでもカカアコに住みたい！」という魅力的な街になってきたのかも知れません。



そこで、2021年10月に竣工した「アアリエ (Aalii)」(総戸数751ユニット、スタジオタイプ272ユニット)の販売と賃貸状況をチェックしてみました。2021年(10~12月

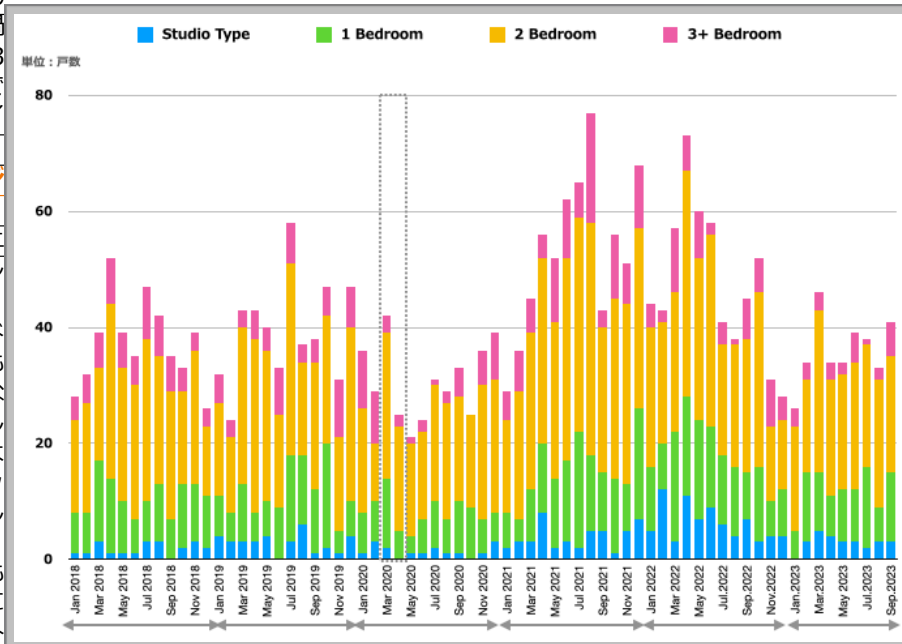
## カカアコ地区 ユニットタイプ別月間販売戸数の推移：1/2018~9/2023

このチャートは、2018年1月から2023年9月までのカカアコ地区のコンドミニウムユニット別の毎月の販売戸数の推移を表しています。灰色の点線で囲んでいる部分は、コロナ禍のリセッション時期(3月&4月の2ヶ月間)です。青色はスタジオタイプのユニット、緑色は1ベッドルーム、オレンジ色は2ベッドルーム、3ベッドルームかそれ以上のユニットは桃色で表しています。

カカアコ地区のコンドの需要は、コロナ禍でも2021年の春頃から高くなりました。価格は別にしても、コロナの影響により広めのサイズのユニットに人気集中しました。戸建てとは異なり、コンドの場合は広くても3ベッドルームが最大になり、それ以上はペンthouseタイプにしかありません。3ベッドルームはラグジュアリーになると供給されますが、数に限りがありま

す。居住地域では2ベッドルームがメインになっており、取引も広めのサイズが中心になっています。

2017年にはワイエア (Waiea) とアナハ (Anaha)、2018年にはアエオ (Ae'o)、2021年にはアアリエ (Aalii)、2022年にはコウラ (Koula) が完成しました。



特に2018年以降は、新規のプロジェクトが次々と竣工され、それに伴い再販物件(一部は投資的なフリップ)も増えています。

FRB (Federal Reserve Board: 連邦準備制度理事会) によるインフレ抑制のための度重なる利上げにより、現在の金利は7%台ですが、ここまでの通年(1~9月)の販売戸数は、パンデミック前の2019年の348戸に迫る325戸になり、年末までには2019年の370戸レベルに到達しそうな状況です。この地域は、地元の買い替え層や国内外のセカンドホームを求める投資家などのバイヤーが多く、現金購入がかなりの数を占めるため、販売戸数が保たれているのかも知れません。