

## ホノルル住宅取引市場調査レポート(2017年12月)

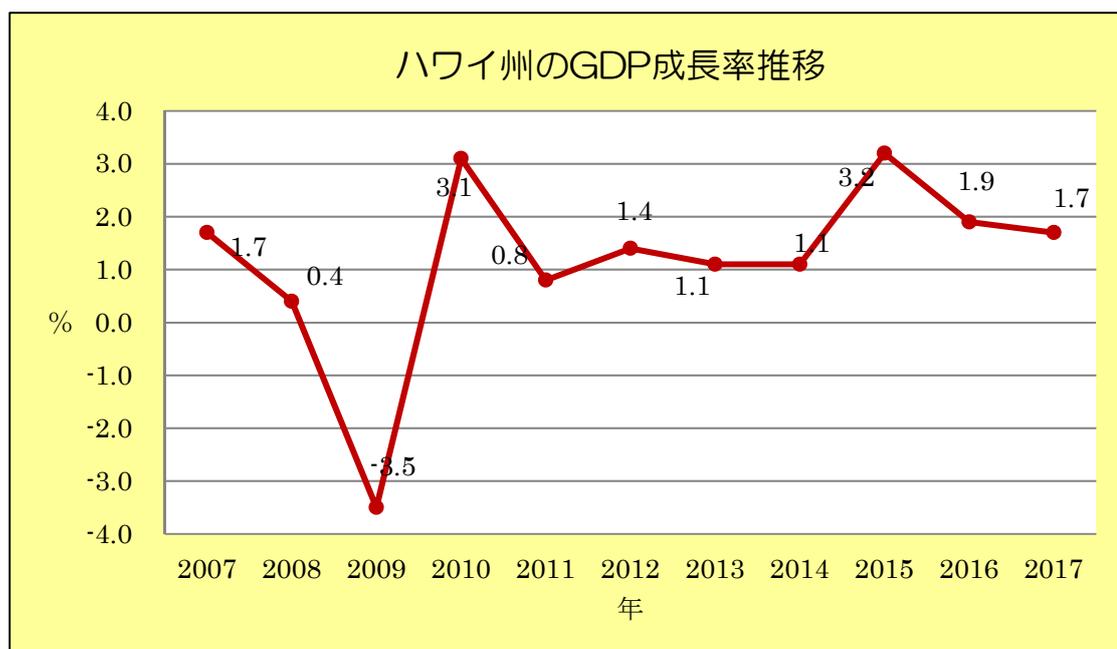
UDアセットバリュエーション株式会社

### ■ 経済概況

ハワイ州政府の11月の発表によると、ハワイ州の2017年通期の実質GDP成長率予測値は+1.7%で、3ヶ月前の予測値より0.3%高くなった。2018年通期は+1.5%と予想されている。

観光客の多いハワイの経済は、米国経済だけでなく、主要な国際経済、特に日本の状況に依存するが、日本経済も緩やかに回復していることから訪問客が増加しており、ハワイ経済に良い影響を与えている。2016年のハワイ訪問者は893万人であったが、2017年通期は930万人を突破すると予測されている。また、訪問者支出も前年比で+6.7%増加すると見込まれている。その結果、失業率は低下、個人所得は上昇傾向にあり、GDP成長率も前回予想値から上方へ修正された。

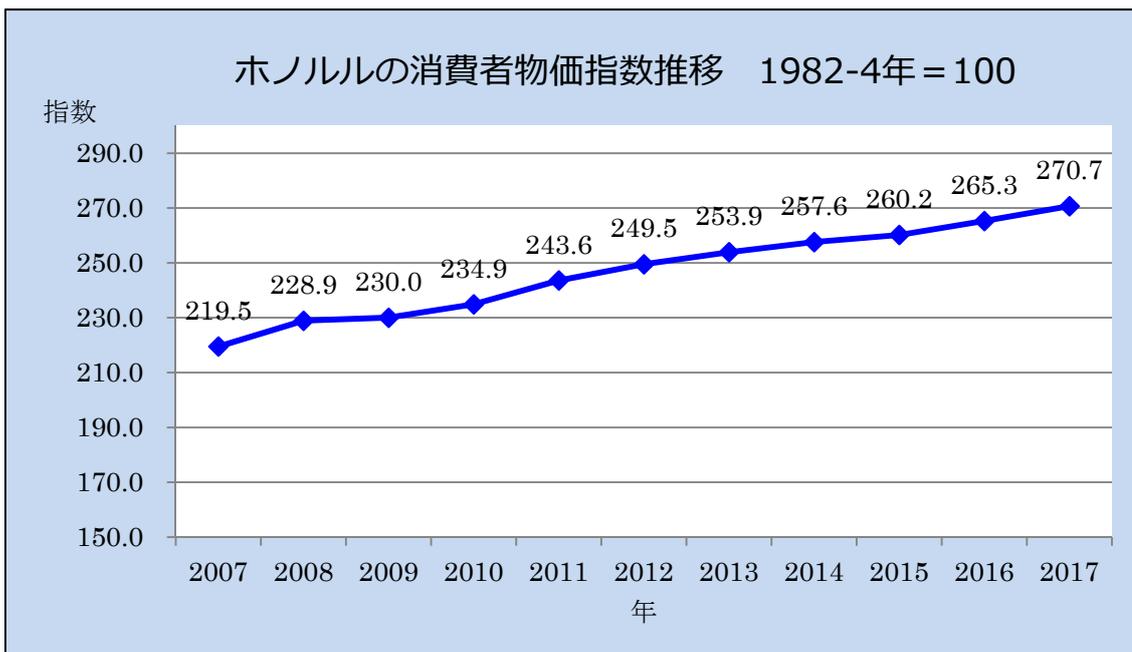
以下は米国経済分析局（Bureau of Economic Analysis, BEA）の発表によるGDP成長率をグラフ化したものであり、2010年以降は緩やかなプラス成長が続いている。



データ出所：米国経済分析局発表値。2017年は推計値

また、米国労働統計局（Bureau of Labor Statistics、BLS）発表のホノルルの消費者物価指数の推移を示すと以下のグラフの通りである。同局発表の 2017 年上半期の物価指数は 270.738 で、前年同期比+2.5%となり、過去 5 年間で最も高い伸び率を記録した。ガソリン価格の高騰によるエネルギー物価の上昇（+15.4%）が主要因である。

賃貸住宅の家賃・ホテル宿泊料を示す「Housing・Shelter」部門の物価指数は、2017 年上半期で 319.154 となり、対前年同期比で+4.2%の上昇となっている。



データ出所：米国労働統計局発表値。2017 年は上半期の数値

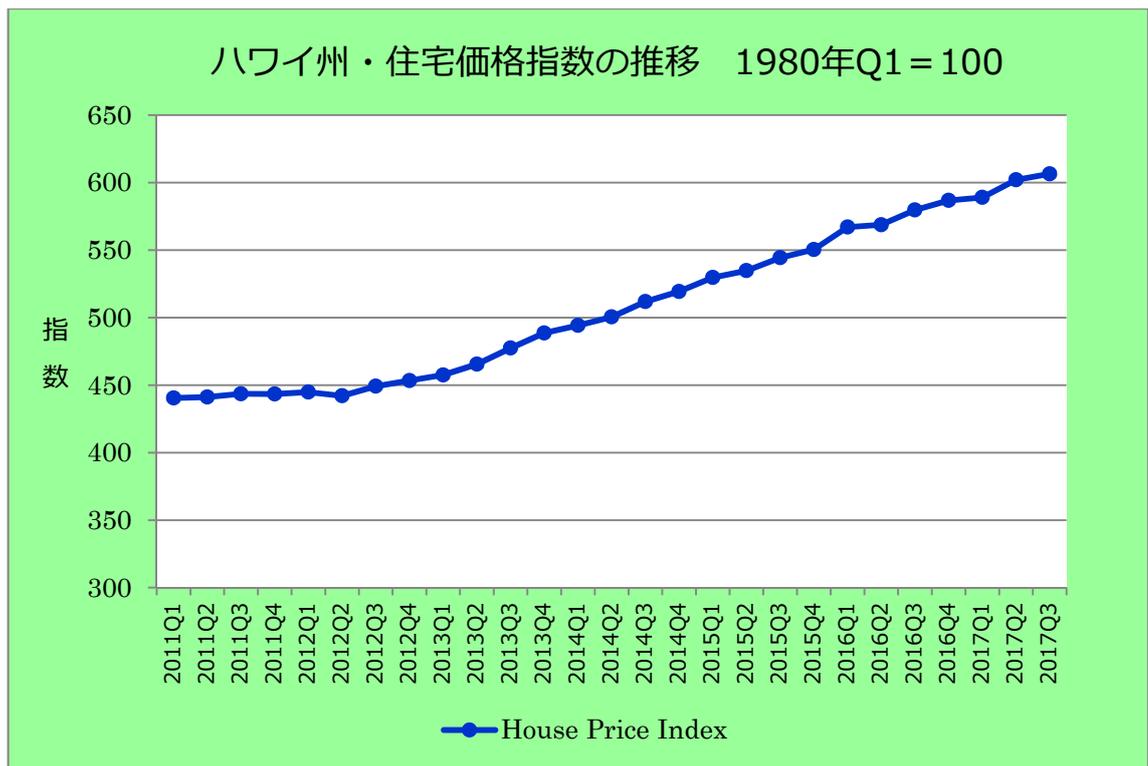


ホノルル・ワイキキ地区カラカウアアベニュー

## ■ 住宅用不動産市場の動向

米国連邦住宅金融庁（Federal Housing Finance Agency）が発表しているハワイ州の住宅価格指数（1980年第1四半期=100とする指数）は、2017年Q3期で606.46となり、前期比+0.7%で、21四半期連続の上昇となった。前年同期比で+4.6%の上昇率であり、好調を維持している。

ハワイの住宅は世界中の富裕層から別荘などとしての需要が高いうえに、新規供給が限られていることから、需要過多・供給不足の状況が従来から続いている。リーマンショック後には住宅価格も20%程度下落したが、2012年後半には市場は回復基調となり、価格も上昇傾向に移行した。特に近年は中国や東南アジア諸国の富裕層・投資家によるハワイ不動産への投資が徐々に拡大しており、経済発展著しいアジアの投資マネーが流入してきている。特にホノルルのあるオアフ島は、生活利便性やアクセスの点で人気は高い。その結果、現在ではリーマンショック前のピークを超え、住宅価格指数も過去最高値を更新している。



オアフ島の外国人による不動産投資は、日本人による住宅投資が最も多く、経済全般だけでなく住宅取引市場も日本経済の影響を受ける。ただし、ホテルやゴルフ場といった大型の商業用不動産は中国からの投資が活発である。

住宅用不動産の売買価格は、ホノルルのワイキキ、アラモアナ、カカアコ地区などのコンドミニアムで US\$6,500～8,500/㎡程度となっており、最近では以下の様な物件の成約事例がある（面積は㎡表示にして掲載）。

地区	物件名	面積	取引時点	販売価格
Waikiki	Royal Kuhio	48 ㎡	2017.12	US\$360,000 (US\$7,500/㎡)
Waikiki	Launiu St APT	106 ㎡	2017.11	US\$785,000 (US\$7,406/㎡)
Waikiki	2121 Ala Wai	72 ㎡	2017.10	US\$487,000 (US\$6,764/㎡)
Ala Moana	Kanunu St APT	83 ㎡	2017.10	US\$480,000 (US\$5,783/㎡)
Ala Moana	Waimanu St APT	96 ㎡	2017.10	US\$844,000 (US\$8,792/㎡)
Kakaako	Keauhou Place	66 ㎡	2017.11	US\$506,000 (US\$7,667/㎡)
Kakaako	Imperia Plaza	93 ㎡	2017.12	US\$626,000 (US\$6,731/㎡)
Downtown	Prince Tower	51 ㎡	2017.12	US\$340,000 (US\$6,667/㎡)
Downtown	Honolulu Park Place	95 ㎡	2017.10	US\$638,000 (US\$6,716/㎡)

(US\$1≒113 円)

物件が不足がちなハワイであるが、人気の高い「アラモアナショッピングセンター」からダウンタウンの間のエリア「カカアコ地区」において、現在、大規模な都市再開発事業が進められている。これにより今後約 10 年間で 22 棟のコンドミニアムが建設・供給される予定である。これに伴い、ショップやレストラン、エンターテイメントなどの商業施設も開発されることになっている。

また、ハワイ初の都市高速鉄道となるホノルルレールトランジット（Honolulu Rail Transit）も現在工事進行中である。当該市営鉄道は、全長 20 マイル（約 32 k m）、全 21 駅からなり、オアフ島南西部にある「イーストカポレイ（East Kapolei）」駅から「アロハスタジアム（Aloha Stadium）」駅までの路線（9 駅）が 2020 年に、その後アラモアナシ

ショッピングセンターまでが 2025 年に開業される予定となっており、完成すれば高速道路の渋滞緩和など都市交通網の改善が期待されている。

一方、ホノルルの住宅用不動産の賃貸市場も、好調が続いている。

従来から賃貸物件も供給が限られており、賃料は高い水準であったが、訪問客の増加、景気の継続的な伸びによって、住宅物件の賃料は現在でも年間で 2~5%程度の緩やかな上昇を続けているようである。

現在、ワイキキを中心とするホノルル中心部の住宅用不動産の賃料は、コンドミニアムで US\$30~45/㎡・月程度の水準で、1 ベッドタイプでは月額 US\$1,300~2,500、2 ベッドタイプで月額 US\$2,700~4,500 程度となっている。

最近の賃貸募集事例を見てみると、以下の様な広告が出ている。

地区	物件名	面積	ベッド数	募集賃料 (月額)
Waikiki	Four Paddle	54 ㎡	1	US\$2,025 (US\$38/㎡)
Waikiki	Olohana St APT	132 ㎡	2	US\$4,093 (US\$31/㎡)
Waikiki	Seaside Towers	63 ㎡	1	US\$1,900 (US\$30/㎡)
Ala Moana	Waimanu St APT	99 ㎡	2	US\$3,600 (US\$36/㎡)
Ala Moana	Sheridan St APT	50 ㎡	1	US\$1,450 (US\$29/㎡)
Kakaako	Curtis St APT	51 ㎡	1	US\$1,800 (US\$35/㎡)
Kakaako	801 South St APT	48 ㎡	1	US\$1,850 (US\$39/㎡)
Downtown	Bishop St APT	55 ㎡	1	US\$1,800 (US\$33/㎡)
Downtown	Queen Emma St APT	101 ㎡	2	US\$3,500 (US\$35/㎡)



UD アセットバリュエーション株式会社