

ホノルル住宅取引市場調査レポート(2021年5月)

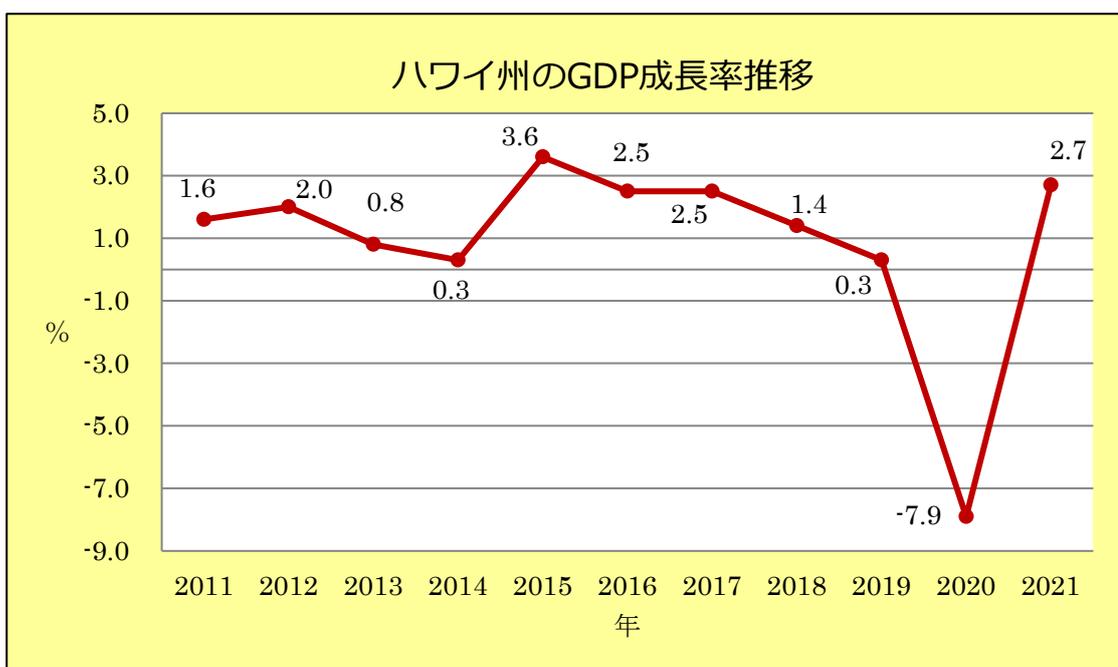
UDアセットバリュエーション株式会社

■ 経済概況

米国ハワイ州では、2020年3月6日に新型コロナウイルスの感染者が初めて確認され、同31日には死亡例も確認された。渡航者に対しては14日間の自己隔離が命じられ、ホノルルでは不要不急の外出禁止令が発令されるなど、感染拡大防止に関する各措置がとられた。日本からハワイへの航空便も運休が相次いだ。

これにより、軍需とともにハワイの主産業である観光業は大きな打撃を受けることとなり、2020年のハワイ州の経済は相当に落ち込んだ(2019年にハワイ州を訪問した人数は約1040万人であったが、2020年は約270万人にまで減少)。

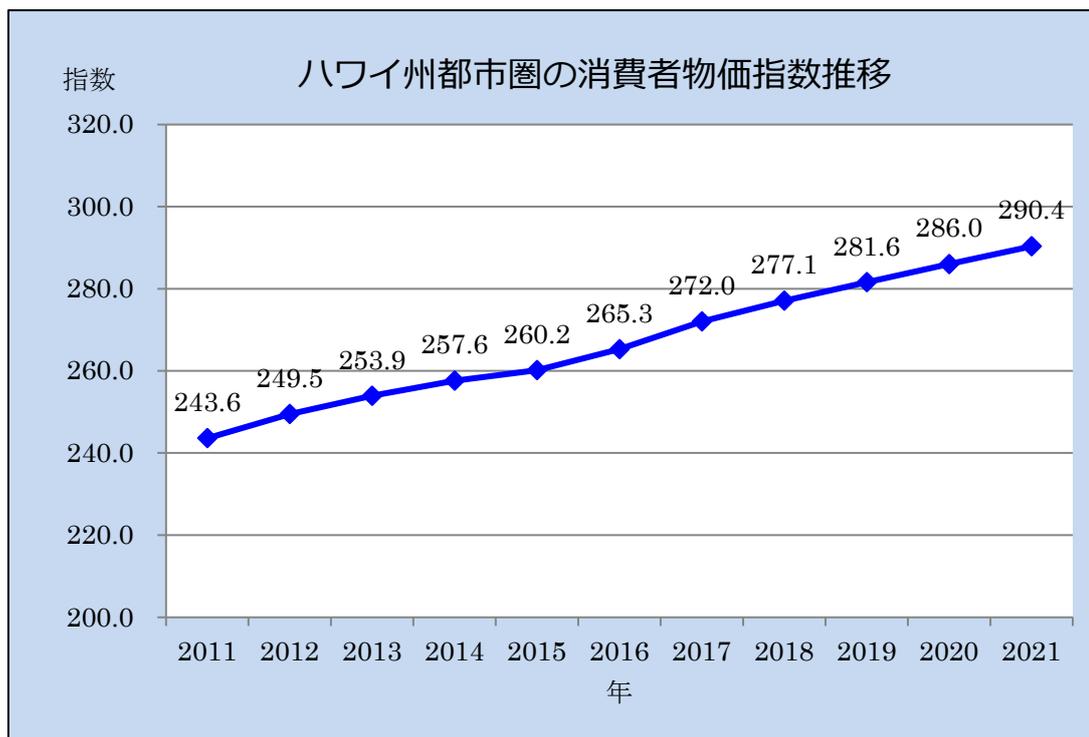
ハワイ州政府の発表によると、ハワイ州の実質GDP成長率は2018年が+1.4%、2019年が+0.3%であったが、2020年は-7.9%と大きなマイナスとなった(次グラフ参照)。失業率も2020年の第1四半期の2.6%から同年第2四半期は20.3%にまで悪化し、その後徐々に改善されるものの2020年通期で8.2%と大きな数値になると見られる。



データ出所：ハワイ州政府発表値。2021年は推計値

一方、米国労働統計局（Bureau of Labor Statistics、BLS）発表のハワイ州都市圏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。1982-84年を100とする指数は2018年277.08、2019年281.585、2020年286.008で、対前年比が2019年で+1.63%、2020年で+1.57%であり、伸び率に大きな変動は見られない。

現在は経済活動が徐々に再開され、経済は緩やかに回復しつつある。ハワイ州への訪問者も2021年には2020年から倍増し、550万人にまで回復することが予測されている。しかしこれも2019年に比べると約53%の水準であり、2021年以降も観光業の回復時期は予測が難しく、暫くは厳しい状況が続くと予想される。



データ出所：米国労働統計局発表値（1982-84=100）。2021年は3月期の数値

■ 住宅用不動産市場の動向

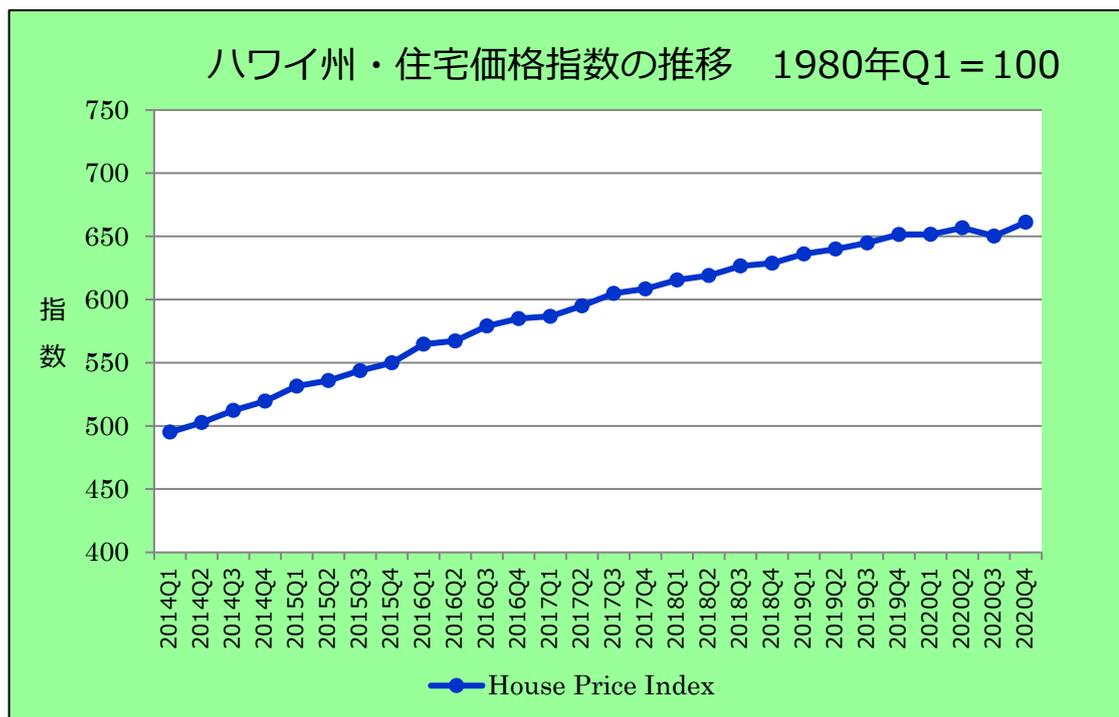
ハワイの住宅は、世界中の富裕層から別荘などとしての需要が高いにも係わらず新規供給は限られていることから、常に需要過多・供給不足の状況となっており、市場は安定して推移してきた。米中貿易摩擦や世界経済の減速等を背景として、2019年前半頃から米国の主要都市で住宅価格は下落気味で推移したが、ハワイでは特に目立った低迷は見られなかった。

しかし、2020年に入り、新型コロナウイルス感染症の感染拡大によってハワイ経済も打撃を受け、不動産市場は停滞した。取引は減少し、コンドミニアムの売買価格は下落し

た。一方、米国では2020年3月下旬に2兆ドルを超える大型経済対策法案が成立し、個人への特別給付、失業保険給付の拡充、連邦学生ローンの支払い停止措置、州政府などへのゼロ金利融資など、大規模な経済対策が進められ、これらの策が功を奏して経済の後退には歯止めがかかっている。不動産市場も2020年の6月頃から緩やかに回復し始め、取引も増えてきている。

ホノルル不動産協会（The Honolulu Board of REALTORS®）によると、州都ホノルルのあるオアフ島の住宅の年間取引件数は、2020年が8,544件で、2019年の9,158件に比べて6.7%減少した。そのうち特にコンドミニアムの減少が激しく、2019年に比べて13.0%減少している（戸建住宅は+2.3%と増加している）。対前年比で減少率が5%を超えたのはリーマンショック後2009年の-9.3%以来11年ぶりである。

価格もコロナ禍の影響が見られる。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、2020年Q4期で661.14となり、前年同期比で+1.4%の上昇となった。Q4期で見ると前年同期比は2017年+4.0%、2018年+3.3%、2019年+3.6%の上昇率であり、2020年は上昇が続いたもののコロナ禍の影響により上昇幅は鈍化した。



現在もコロナウイルス感染症の終息については先行き不透明感が強いが、上記の通り不動産市場は緩やかな回復傾向が続いている。ホノルル不動産協会によると、2021年4月期のオアフ島の戸建住宅の取引件数は375件、コンドミニアムの取引件数は645件で、前年同月期に比べると戸建住宅が+51.2%、コンドミニアムが+88.0%の増加となっている。

る。

今後も旺盛な需要と限られた供給に加え、低い住宅ローン金利といった要因を背景として回復傾向が続くものと予測される。

現在、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\$5,500~8,500/㎡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	Four Paddle	59 m ²	2021.5	US\$478,888 (US\$8,117/㎡)
Waikiki	445 Kaiolu St APT	42 m ²	2021.5	US\$215,000 (US\$5,119/㎡)
Waikiki	Kaiolu Sunrise	58 m ²	2021.4	US\$374,900 (US\$6,464/㎡)
Ala Moana	Ilikai Marina	40 m ²	2021.5	US\$357,000 (US\$8,925/㎡)
Ala Moana	400 Hobron Ln APT	70 m ²	2021.4	US\$479,500 (US\$6,850/㎡)
Kakaako	818 S King St APT	56 m ²	2021.4	US\$368,000 (US\$6,571/㎡)
Kakaako	Royal Capitol Plaza	83 m ²	2021.4	US\$636,000 (US\$7,663/㎡)
Downtown	66 Queen St APT	116 m ²	2021.4	US\$785,000 (US\$6,767/㎡)
Downtown	Honolulu Park Place	84 m ²	2021.3	US\$620,000 (US\$7,381/㎡)

(US\$1 ≒ 109 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「Ward Village」（広さ約 60 エーカー（約 24 h a））が進められている。これにより今後約 10 年間で約 20 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。2021 年 5 月時点では、Ae'o、Anaha、Ke Kilohana、Waiea などの棟が既に完成してい

る。

一方、ホノルルの住宅用不動産の賃貸市場は、コロナウイルス感染症の感染拡大により低迷が続いている。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、人の往来が激減したことにより住宅物件の賃料は下落した。地元不動産会社によると、2020年通期で10~12%程度賃料は減少したと言われており、売買価格がわずかでも上昇が続いていることと対照的である。

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\$1,200~2,300、2ベッドタイプで月額US\$2,400~4,000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	Island Colony	39 ㎡	1	US\$1,650 (US\$42/㎡)
Waikiki	222 Kaiulani Ave APT	56 ㎡	2	US\$2,550 (US\$46/㎡)
Waikiki	2465 Kuhio at Waikiki	48 ㎡	1	US\$1,780 (US\$37/㎡)
Ala Moana	1617 Kapiolani Blvd	74 ㎡	2	US\$2,000 (US\$27/㎡)
Ala Moana	1848 Kahakai Drive	51 ㎡	1	US\$1,900 (US\$37/㎡)
Kakaako	988 Halekauwila St APT	92 ㎡	3	US\$3,500 (US\$38/㎡)
Kakaako	555 South St APT	66 ㎡	1	US\$2,795 (US\$42/㎡)
Downtown	Kukui Plaza Ewa Tower	56 ㎡	1	US\$1,685 (US\$30/㎡)
Downtown	Capitol Place	101 ㎡	2	US\$3,200 (US\$32/㎡)



UD アセットバリュエーション株式会社