

ワイキキ周辺で、供給難で賃料上昇

中心地を離れた築古物件では逆に下落



第141回 ハワイ州の不動産市場動向



米不動産コンサルタント
プロパティ・マネジャー
奥田 真由氏

9月初旬、不動産案件視察のためハワイ州ホノルルへ出張した。日本の不動産バブル終焉後の1992年に駐在した当時と比べ、ワイキキビーチ周辺には多くの高層マンションタワーが林立し、世界中から訪れた観光客で相変わらずの賑わいを見せていた。

バブル景気に沸く不動産市場

現地視察前に地元業者への聞き取り調査をしたが、ハワイ州の不動産市場はここ数年の好調とこと。観光業以外にはさしたる地場産業がない同州では、不動産投資は地元経済の活性化にとつて不可欠だ。ホノルル市内のコンドミニアムの中、中央価格が41・5万ドルで前年対比で6・7%の上昇と報告があり堅調さがうかがわれる。

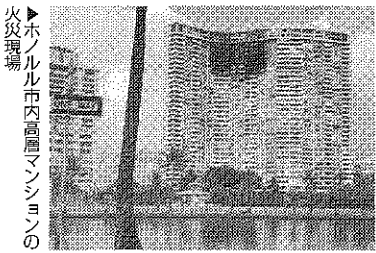
現地エージェンツとの会話では、米本土からの大型投資ファンドに加えアジア各国からの個人資金の流入も顕著とのことだ。とりわけワイキキ・ビーチへの人気が高い日本の個人富裕層には、節税目的の中古マンション購入に取引が集中している。

かつては東京都第24区とも呼ばれたホノルル市

での生活は、全て日本語対応が可能で近場には日本食レストランやマーケットが完備され、生活インフラでは都心と大差ない。強いて言えば物価の高さが気になるが、リゾート地であることから付加価値とも言える。近年では退職後に常夏のハワイでシニアライフを希望するベビーブーマー世代も少なくない。

賃貸市場の現状と課題

不動産開発が進むホノルル市でも、とりわけワイキキ周辺の開発ラッシュが顕著だ。かつて倉庫街として知られたワイルド地区を中心とする「カカアコ・プロジェクト」では600エーカー余りの土地に22棟の高層コンドミニアムの建設が進行中だ。ハワイ州の再開発事業(HCDA)として同地区に「生活、仕事、娯楽」の全てを集約する計画だ。更には交通渋滞の緩和を目指し高架レールの建設も決まっている。一方でそれに伴い老朽化したインフラ設備のやり直しが始まっている。多額の資金調達を新規開発ペロップターをはじめ、地元不動産所有者への財政負担も懸念される。とりわけアパートなど賃貸物件所有者からは、既に下水料金など毎月の基本料金の急激な上



ホノルル市内高層マンションの火災現場

昇に悲鳴も聞かれる。不動産景気に沸くホノルル市にあっても顕著なバブルの動きが感じられるのは、やはりワイキキビーチ周辺では賃貸マンションへの需要も高く、それに伴って賃料も上昇傾向にある。一方で中心地を離れた築古物件の場合には、上りの賃料相場も大きく下がる傾向にありIBRでは1400ドル水準となっている。こうした中古のマンションやアパート所有者にとって、直近で問題が発生した。今年7月、ホノルル市内の36階建て高層マンションの26階で火災が発生、3名の死亡者と10名以上が負傷者した。当該物件は1971年の建築で5806ユニット

トピックス 建設ラッシュで人手不足が深刻化

ホノルル出張中にオアフ島にある地元管理会社との面談のため、ワイキキ地区から40分かけて対岸のカイルア地域へ移動した。現地での移動は全てUberを利用したが、待ち時間は平均5分程度とすこぶる便利だ。ドライバーも日本人観光客が多いことから日本語で挨拶されることもあった。オアフ島は中央に山脈があり山を越えると降雨など天候の変化が激しいが、それが風光明媚さにもつながって面白い。山脈を越えるや眼前には紺碧の海岸線が広がり、観光気分を味わえるのもありがたい。かつてオアフ全島を5時間余りのドライブで一周し、程よい距離感で東西南北の各地域でそれぞれの自然環境を楽しんだ記憶がある。

訪問先の管理会社は2階建ての低層ビルの1階で仲介斡旋業務と管理業務を兼業している。物件を購入した顧客の依頼で管理業務を引き受けることが多く、一年契約で管理費は月額賃料の10%が標準だ。管理業務はオアフ島の主要地域をカバーしており、各地区にマネージャーを抱え24時間体制を整えている。問題は最近の建設ラッシュで人手不足が深刻化しており、配管や電気などの簡易修繕の手配は問題ないが、本格的な修繕となると利益率の良い新規開発案件を優先する大手企業への手配が難しいとのことだ。もともと建材など本土からの100%輸入に依存していることから材料費の高騰に加え人手の確保は課題だ。本文でも紹介したが、万一消火栓の設置条例が実施されると配管業者など専門業者への需要が高まることになりその結果、配管関連の費用急騰が懸念される。

が、賃貸物件の供給難はトを抱える中級の高層タワーマンションで消火栓設備が無かったことで火災が拡大した。この火災をきっかけに現在、全てのマンションやアパートなどの建物でスプリンクラーの設置義務化が検討されている。

(毎月第1週掲載)

豊富な実例で相続や贈与をわかりやすく解説

『目的別 生前贈与のポイントと活用事例』

飯塚美幸

平成27年より相続税の増税と大衆課税化がスタートし、相続税の課税対象者が激増する中で、相続と生前贈与への関心が高まっている。こうした中、税務の専門家がどのように提案し、実務として成功させていくかを取りまとめている。基本編、62事例を掲載した実例編まで、図表や参考契約書書式が多く、相続や贈与問題を実際に考える人向けに、わかりやすく読みやすい内容となっている。

新日本法規出版
4400円(税別)

狭い部屋を最強の部屋に変えるヒントが満載

『REISM meets RIGNA A ROOM TOKYO.』

編集：小澤千一朗

リノベーション賃貸ブランド『REISM (リズム)』を手掛けるリズム(東京都渋谷区)とインテリアブランド『Rigna (リグナ)』を展開するリグナ(東京都中央区)が共同で手掛けた東京の一人暮らし26部屋を豊富な写真で紹介。ライフスタイルや、街の雰囲気、交通機関、生活ポイントなどを合わせることで、実際にどんな人がどんな街で生活を、どう楽しんでいるかが伝わる一冊だ。

三栄書房
1800円(税別)

賃貸住宅総合保険 2017

みんなの部屋保険 G3

NEW! 破損・汚損事故

家具を移動中に壁やドアを破損させてしまった場合に対応
※経年劣化や擦り傷等その機能に支障をきたさない損害は対象外

10~100万円

NEW! 建物付属設備の故障

電気・ガス・空調設備等が故障した場合に対応
※電氣的・機械的の事故が原因に限る

10~30万円

NEW! 損害保険金(家財)

雨漏りによる家財被害に対応

補償内容をさらにグレードアップして、賃貸住宅にお住まいの方の大切な暮らしや財産をさまざまな災害やトラブルからお守りします。

日本少額短期保険株式会社

近畿財務局長(少額短期保険)第3号

大阪本社 | 東京支店 | 中四国支店 | 九州支店 | 東北営業所

本社：〒530-0011 大阪市北区大深町3-1 グランフロント大阪タワーB 13F

0570-064-628

お問合せ時間：平日(月~金)9:00~17:00

https://www.n-ssi.co.jp | https://www.facebook.com/NihonSSI/