



Hawaiian Joy

Full Service Real Estate Since 1978

2022 年第 3 四半期 ワイキキ地区の不動産マーケットレポート



2022 年第 3 四半期のワイキキ地区でのコンドミニウム売買は全ての物件タイプにおいて緩慢な動きでした。スタジオタイプから 3 ベッドルームの全体を前四半期と比較しますと、平均売却価格が約 12%、売却件数が約 28%下がりました。特に 2 ベッドルームタイプの売却件数は約 39%と大幅に下がりました。

一番の要因は、やはり米国連邦準備制度理事会による政策金利引き上げです。2022 年に入り利上げの動きが急激に進みましたが、2022 年 9 月末時でもその傾向は変わっていません。2022 年 9 月の米国の銀行 30 年固定住宅貸付金利の平均値はついに 6.00%を超えました。2021 年の平均値は 2.96%だったので、2 倍以上になり、住宅ローンの利息支払い額が各買い手の購入意欲を制限しています。今後は住宅供給が需要量を越え、しばらくは不動産価格が横ばいで推移するか、若干下降する状況が続いて行く事が予想されます。2020 年夏以降は売却価格を上回って成約される完全な売り手市場でしたが、今後は買い手市場になると思われます。何れにせよ、不動産市場を今まで以上に注意深く観察すべきかと思えます。

ワイキキ地区の賃貸動向は売買の動向とは対照的でした。2 ベッドルームタイプ以外のお部屋タイプで賃貸物件数が前四半期より約 1 割上昇しました。その中でもスタジオタイプの賃貸契約数が前四半期値よりも 13.21%上昇しております。平均賃貸契約額を前四半期と比較しますと、全てのお部屋タイプで賃料が約 1.00%から 3.00%上昇した事が確認出来ます。

前回のマーケットレポートでもお伝えしましたが、アメリカ疾病対策センター (CDC) は、米国への渡航者に義務付けていた入国前の新型コロナウイルス陰性証明書の提示を撤廃しています。ハワイへの渡航において陰性証明書提示は必要ありません。しかし、公的機関発行のワクチン接種証明書、宣誓書とコンタクトト

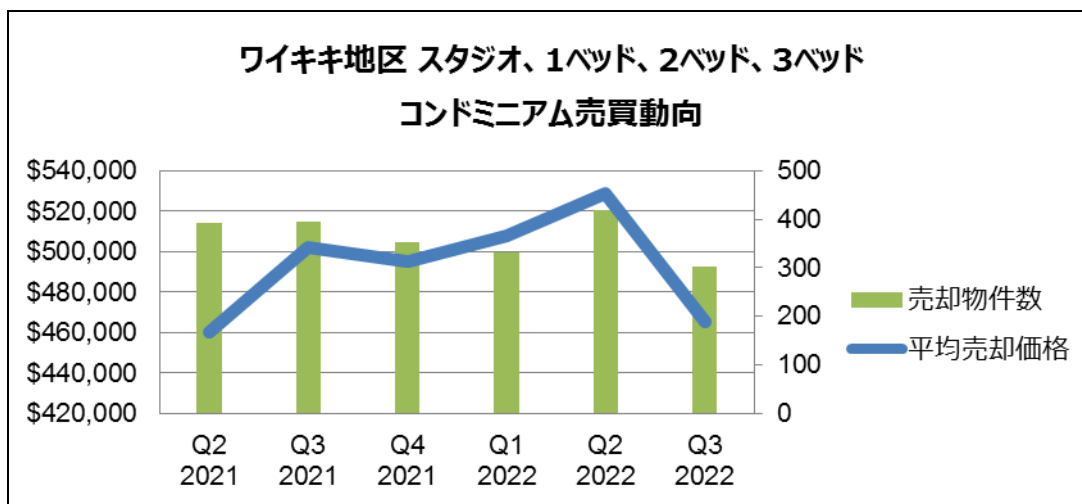
レーシング（連絡先などの情報提供書）の提示は引き続き義務付けられています。ピーク時に比べ渡航規制が随分と緩和されましたが、まだまだ日本からハワイへの観光客数はコロナ前の水準に程遠いです。2022年9月の日本からの渡航者数は24,092人で、2019年同月の約143,928人と比較すると17%にも満たしません。

こちらのマーケットレポートでは2022年第3四半期のハワイのコロナウイルスの影響、ワイキキ地区のコンドミニアム売買動向、平均売却価格、売却物件数、㎡単価、平均市場公開日数、賃貸市場の動向、平均賃貸契約額、賃貸契約数を纏めました。他の地域のマーケットレポートをご希望の場合は、(808)923-1888までお電話を、又はinfo@hawaiianjoy.comまで日本語でお気軽にお問い合わせください。

2022年11月23日



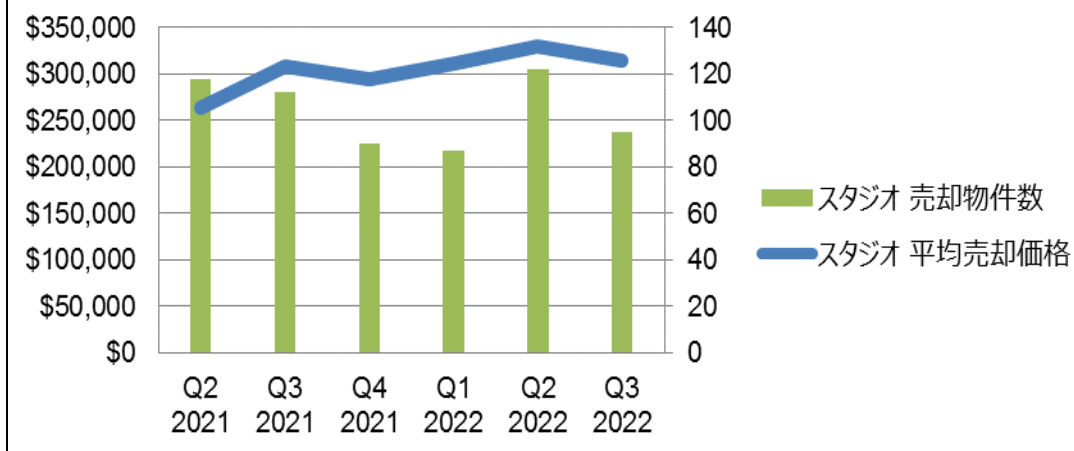
ワイキキ地区の売買動向



	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	前四半期比
平均売却価格	\$460,418	\$502,067	\$495,092	\$507,841	\$528,782	\$465,360	-11.99%
売却物件数	391	396	352	332	418	302	-27.75%
平均㎡単価	\$7,100.07	\$7,353.33	\$7,557.96	\$7,649.89	\$8,256.45	\$8,184.62	-0.87%
平均公開日数	118	99	66	74	69	53	-23.19%

ワイキキ地区の平均売却価格は前四半期より11.99%下がり、売却物件数も27.75%下がりました。

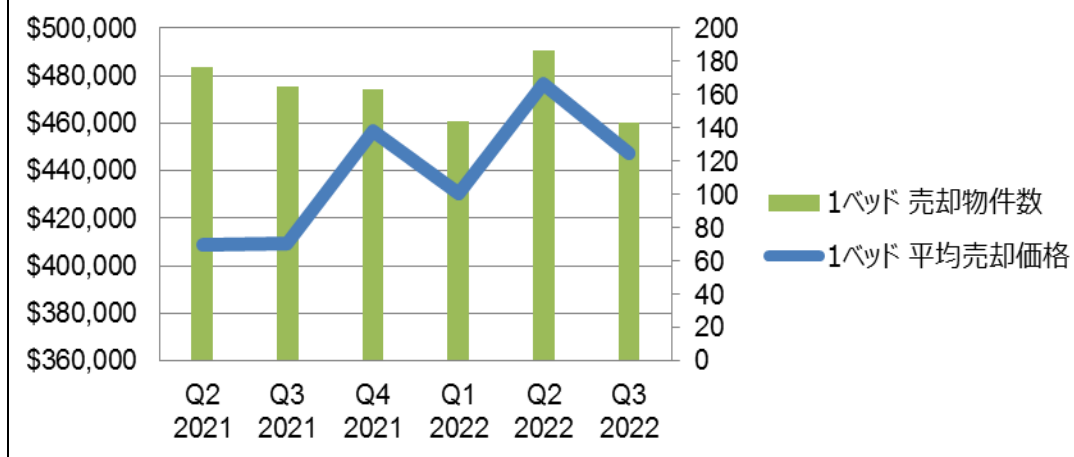
ワイキキ地区 スタジオ・コンドミニアム売買動向



	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	前四半期比
スタジオ 平均売却価格	\$263,806	\$308,190	\$295,154	\$311,832	\$330,327	\$314,308	-4.85%
スタジオ 売却物件数	118	112	90	87	122	95	-22.13%
平均㎡単価	\$7,562.25	\$8,322.80	\$8,167.42	\$8,599.25	\$9,363.76	\$9,436.02	+0.77%
平均公開日数	117	80	92	63	77	46	-40.26%

ワイキキ地区のスタジオ平均売却価格は前四半期より 4.85%下がり、売却物件数も 22.13%下がりました。

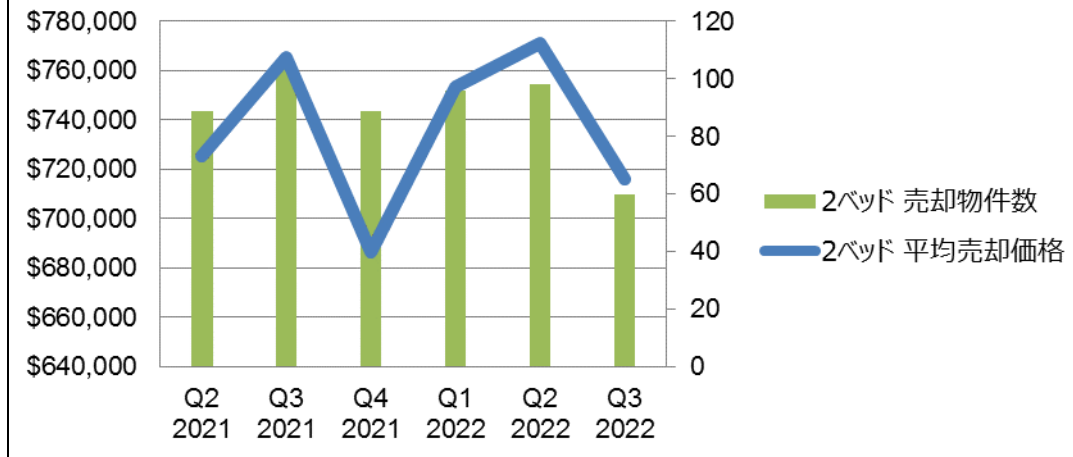
ワイキキ地区 1ベッド・コンドミニアム売買動向



	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	前四半期比
1ベッド 平均売却価格	\$408,771	\$409,675	\$456,751	\$430,414	\$476,341	\$447,458	-6.06%
1ベッド 売却物件数	177	165	163	144	187	143	-23.53%
平均㎡単価	\$6,792.90	\$6,835.70	\$7,778.82	\$7,348.17	\$8,015.81	\$7,837.20	-2.23%
平均公開日数	119	112	41	70	58	55	-5.17%

ワイキキ地区の1ベッド平均売却価格は前四半期より 6.06%下がり、売却物件数も 23.53%下がりました。

ワイキキ地区 2ベッド・コンドミニアム売買動向

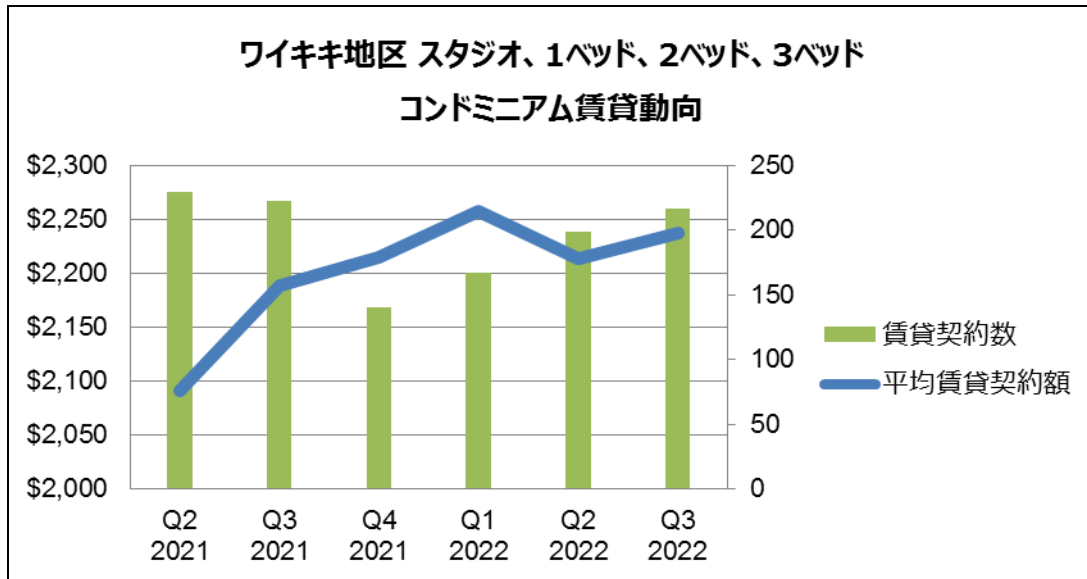


	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	前四半期比
2ベッド 平均売却価格	\$725,382	\$765,315	\$686,519	\$753,473	\$771,203	\$716,068	-7.15%
2ベッド 売却物件数	89	105	89	96	98	60	-38.78%
平均㎡単価	\$7,042.37	\$7,189.46	\$6,695.91	\$7,133.98	\$7,292.04	\$7,103.76	-2.58%
平均公開日数	119	83	84	92	75	62	-17.33%

ワイキキ地区の2ベッド平均売却価格は前四半期より7.15%下がり、売却物件数も38.78%下がりました。

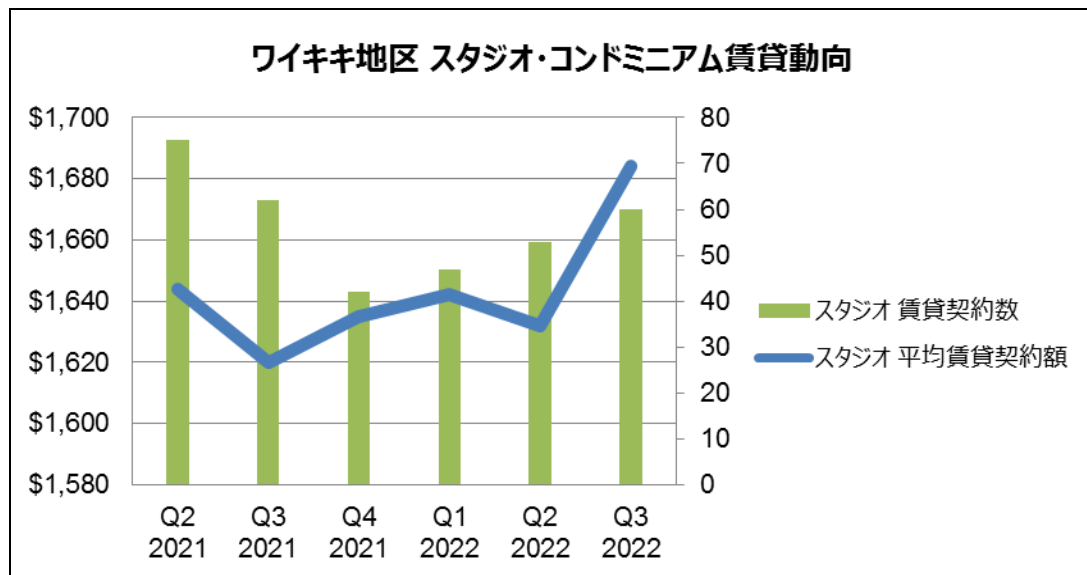


ワイキキ地区の賃貸動向



	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	前四半期比
平均賃貸契約額	\$2,091	\$2,188	\$2,215	\$2,258	\$2,214	\$2,237	+1.04%
賃貸契約数	229	222	140	167	199	217	+9.05%

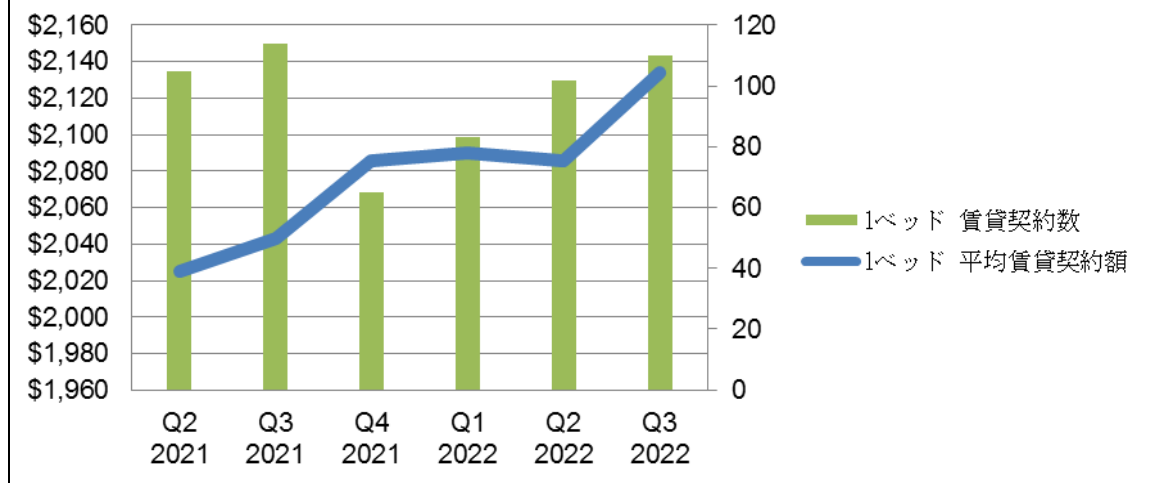
ワイキキ地区の平均賃貸契約価格は前四半期より 1.04%上がり、賃貸契約数も 9.05%上がりました。



	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2021	Q3 2021	前四半期比
スタジオ 平均賃貸契約額	\$1,644	\$1,620	\$1,635	\$1,642	\$1,632	\$1,684	+3.19%
スタジオ 賃貸契約数	75	62	42	47	53	60	+13.21%

ワイキキ地区のスタジオ平均賃貸契約価格は前四半期より 3.19%上がり、賃貸契約数も 13.21%上がりました。

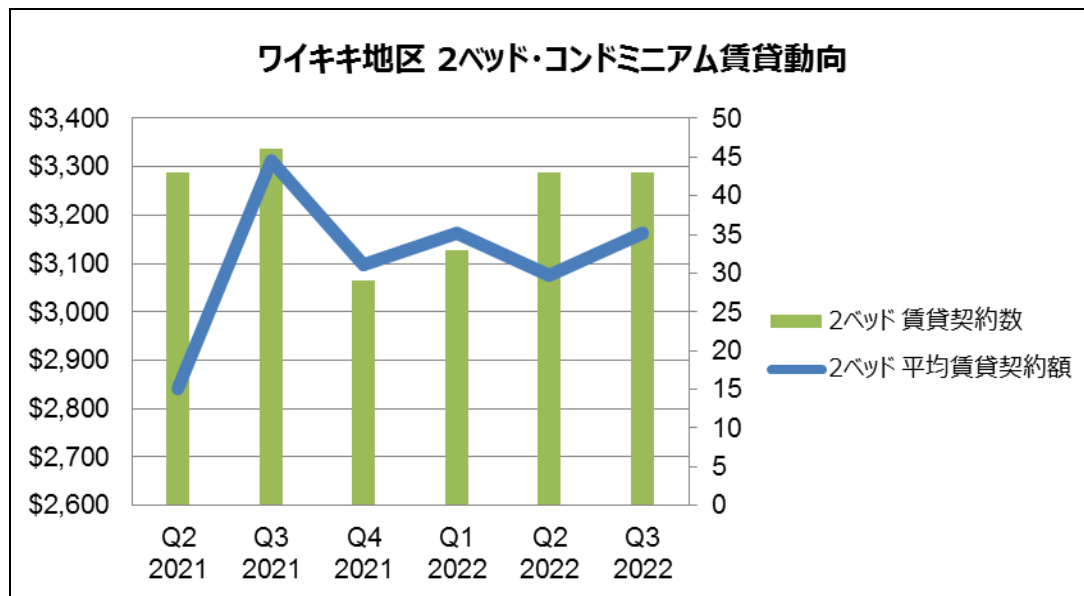
ワイキキ地区 1ベッド・コンドミニアム賃貸動向



	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2021	Q3 2021	前四半期比
1ベッド 平均賃貸契約額	\$2,025	\$2,043	\$2,086	\$2,090	\$2,086	\$2,134	+2.30%
1ベッド 賃貸契約数	105	114	65	83	102	110	+7.84%

ワイキキ地区の1ベッド平均賃貸契約価格は前四半期より2.30%上がり、賃貸契約数も7.84%上がりました。

ワイキキ地区 2ベッド・コンドミニアム賃貸動向



	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2021	Q3 2021	前四半期比
2ベッド 平均賃貸契約額	\$2,842	\$3,312	\$3,098	\$3,163	\$3,077	\$3,162	+2.76%
2ベッド 賃貸契約数	43	46	29	33	43	43	0.00%

ワイキキ地区の2ベッド平均賃貸契約価格は前四半期より2.76%下がり、賃貸契約数は同じ43件でした。