



Hawaiian Joy

Full Service Real Estate Since 1978

2022年第4四半期 ワイキキ地区の不動産マーケットレポート



2022年第4四半期のワイキキ地区でのコンドミニウム売買は前四半期に続き、全ての物件タイプで売却物件数が大きく下がりました。その中でもスタジオタイプの売却件数が30%以上と大きく下がった一方、興味深いですが、2ベッドルームタイプ以外の平均売却価格は5%近く上昇しました。2ベッドルームタイプは4.2%下がりました。

現在の不動産マーケットは以前の完全売り手市場から、売り手と買い手の需要が均等に近いマーケットになったと判断しています。しかし、2022年9月から6%を越えた米国の銀行30年固定住宅貸付金利は更に上がり、12月末では6.5%を超えました。2021年の平均値が2.96%であったことから、2022年の金利平均値、5.34%は大きく買い手に影響を及ぼしています。こちらの金利が落ち着くまで、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くと予想しています。

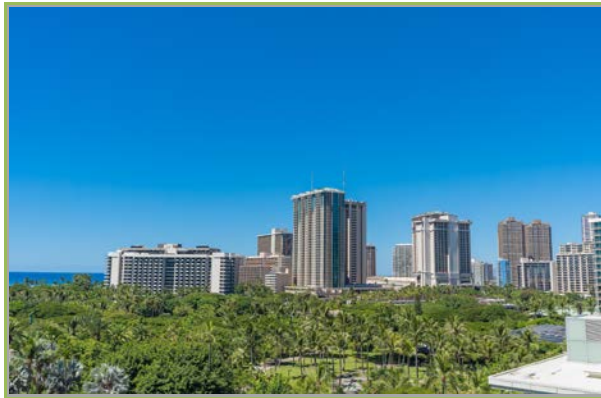
ワイキキ地区の賃貸動向ですが、売買動向と同じく2ベッドルームタイプ以外の全てのお部屋タイプの平均賃貸契約額が上昇しています。スタジオタイプの平均賃貸契約額は\$1,804で、前期より7.13%上がりました。2021年第4四半期と比較すると10%以上も上がっている事が確認できます。賃貸契約数においては全体的に前四半期と比較すると40%ほど下がりました。

今回のレポートでは米国(ハワイ)の急激なインフレーションについて簡単にお知らせします。2021年4月頃から急上昇し始めた米国のインフレ率ですが、2022年6月に過去40年ぶりの9.1%を記録し、それ以降は緩やかに下降しました。ハワイの2022年12月のインフレ率は6.5%と未だ高いままで、ガソリン、食料品等の生活に欠かせないコストが著しく上昇している為、生活が大変と感じる地元の方が多くと聞いていま

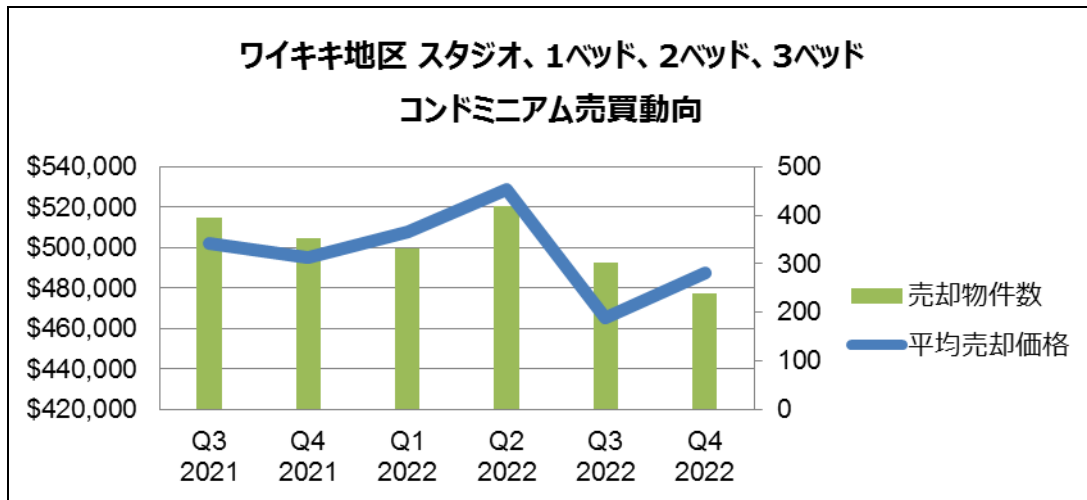
す。数値化しますと、2021年9月から2022年9月の食料品全体の上量率は11.4%で、最も高いのは卵（39.8%）、バター（24.6%）、小麦（23.3%）となっています。ワイキキ内のラーメン店で、育ち盛りの子供2人の家族4人で\$75.00以下での食事をするのは難しいです。さらにプラスチック（15%から20%）が加算され約\$90.00（現為替で約12,000円）になります。一般的なラーメン屋での食事代ですので、日本と比べると驚くほどの生活コストの差です。

こちらのマーケットレポートでは2022年第4四半期のワイキキ地区のコンドミニウム売買動向、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、賃貸契約数とハワイでのインフレーションについて纏めました。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。

2023年3月8日



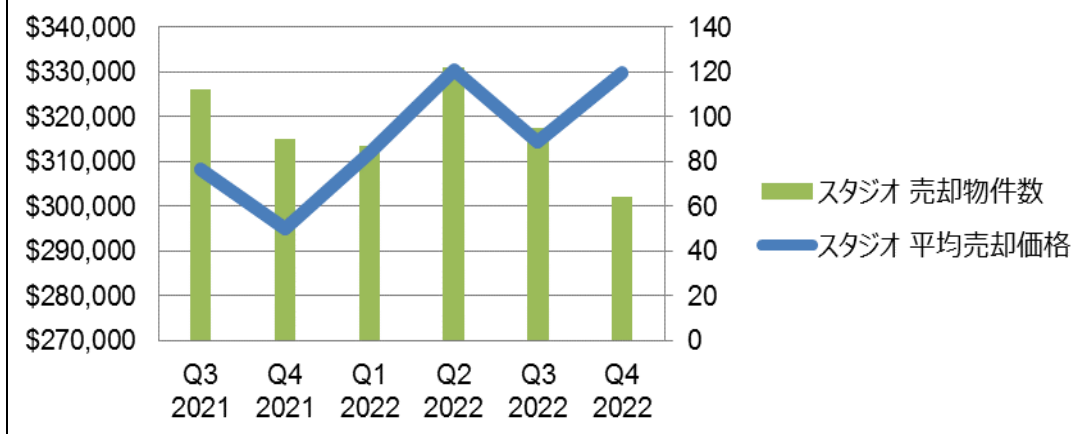
ワイキキ地区の売買動向



	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	前四半期比
平均売却価格	\$502,067	\$495,092	\$507,841	\$528,782	\$465,360	\$487,599	+4.78%
売却物件数	396	352	332	418	302	240	-20.53%
平均㎡単価	\$7,353.33	\$7,557.96	\$7,649.89	\$8,256.45	\$8,184.62	\$7,861.83	-3.94%
平均公開日数	99	66	74	69	53	74	+39.62%

ワイキキ地区の平均売却価格は前四半期より4.78%上がり、売却物件数は20.53%下がりました。

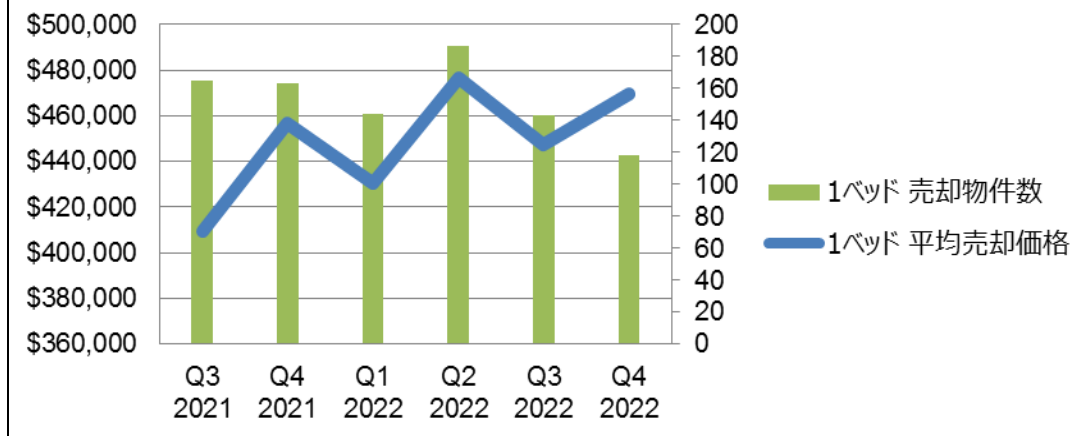
ワイキキ地区 スタジオ・コンドミニアム売買動向



	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	前四半期比
スタジオ 平均売却価格	\$308,190	\$295,154	\$311,832	\$330,327	\$314,308	\$329,903	+4.96%
スタジオ 売却物件数	112	90	87	122	95	64	-32.63%
平均㎡単価	\$8,322.80	\$8,167.42	\$8,599.25	\$9,363.76	\$9,436.02	\$9,201.61	-2.48%
平均公開日数	80	92	63	77	46	42	-8.70%

ワイキキ地区のスタジオ平均売却価格は前四半期より 4.96%上がり、売却物件数は 32.63%下がりました。

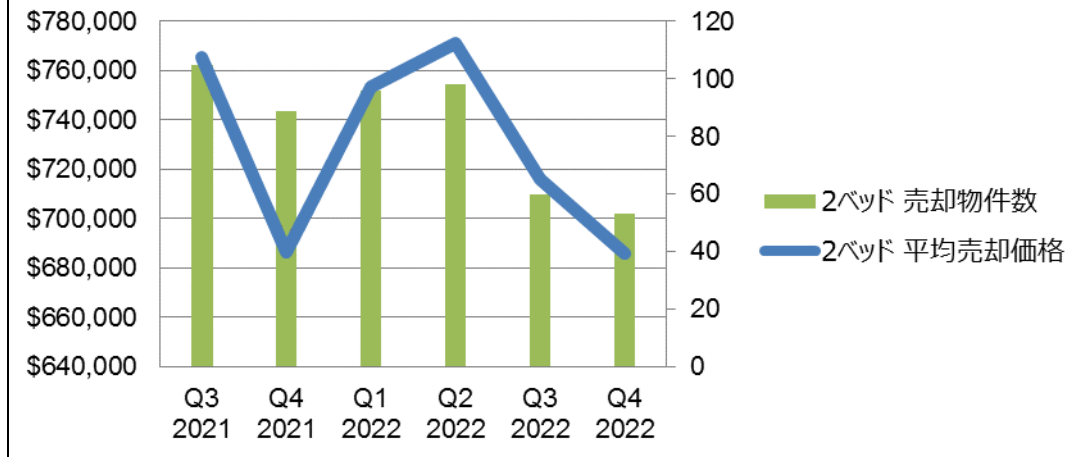
ワイキキ地区 1ベッド・コンドミニアム売買動向



	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	前四半期比
1ベッド 平均売却価格	\$409,675	\$456,751	\$430,414	\$476,341	\$447,458	\$469,630	+4.96%
1ベッド 売却物件数	165	163	144	187	143	118	-17.48%
平均㎡単価	\$6,835.70	\$7,778.82	\$7,348.17	\$8,015.81	\$7,837.20	\$7,785.48	-0.66%
平均公開日数	112	41	70	58	55	65	+18.18%

ワイキキ地区の1ベッド平均売却価格は前四半期より 4.96%上がり、売却物件数は 17.48%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

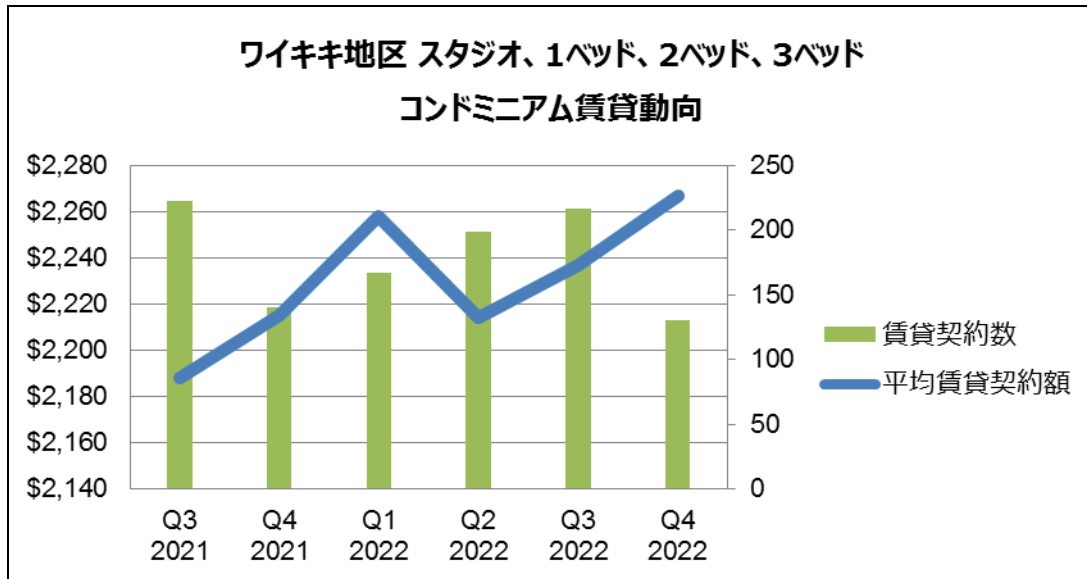


	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	前四半期比
2ベッド 平均売却価格	\$765,315	\$686,519	\$753,473	\$771,203	\$716,068	\$685,942	-4.21%
2ベッド 売却物件数	105	89	96	98	60	53	-11.67%
平均㎡単価	\$7,189.46	\$6,695.91	\$7,133.98	\$7,292.04	\$7,103.76	\$6,557.96	-7.68%
平均公開日数	83	84	92	75	62	132	+112.90%

ワイキキ地区の2ベッド平均売却価格は前四半期より4.21%下がり、売却物件数も11.67%下がりました。

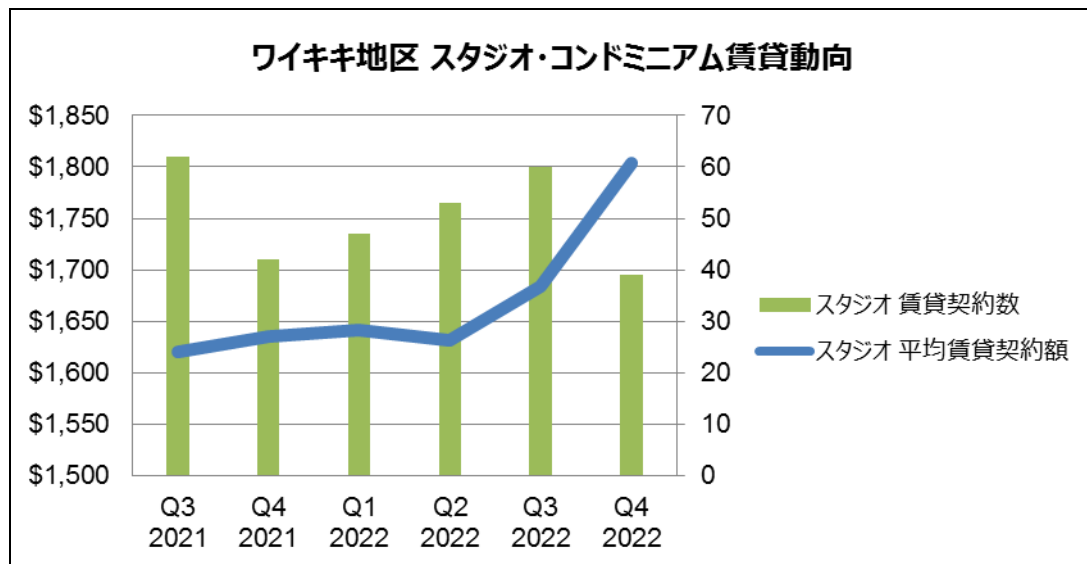


ワイキキ地区の賃貸動向



	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	前四半期比
平均賃貸契約額	\$2,188	\$2,215	\$2,258	\$2,214	\$2,237	\$2,267	+1.34%
賃貸契約数	222	140	167	199	217	130	-40.09%

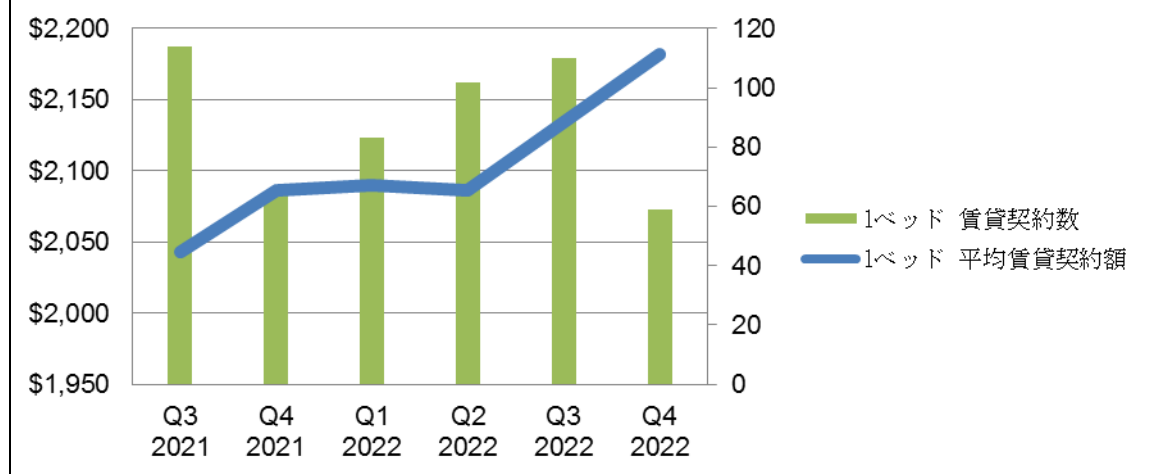
ワイキキ地区の平均賃貸契約価格は前四半期より 1.34%上がり、賃貸契約数は 40.09%下がりました。



	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	前四半期比
スタジオ 平均賃貸契約額	\$1,620	\$1,635	\$1,642	\$1,632	\$1,684	\$1,804	+7.13%
スタジオ 賃貸契約数	62	42	47	53	60	39	-35.00%

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 7.13%上がり、賃貸契約数は 35.00%下がりました。

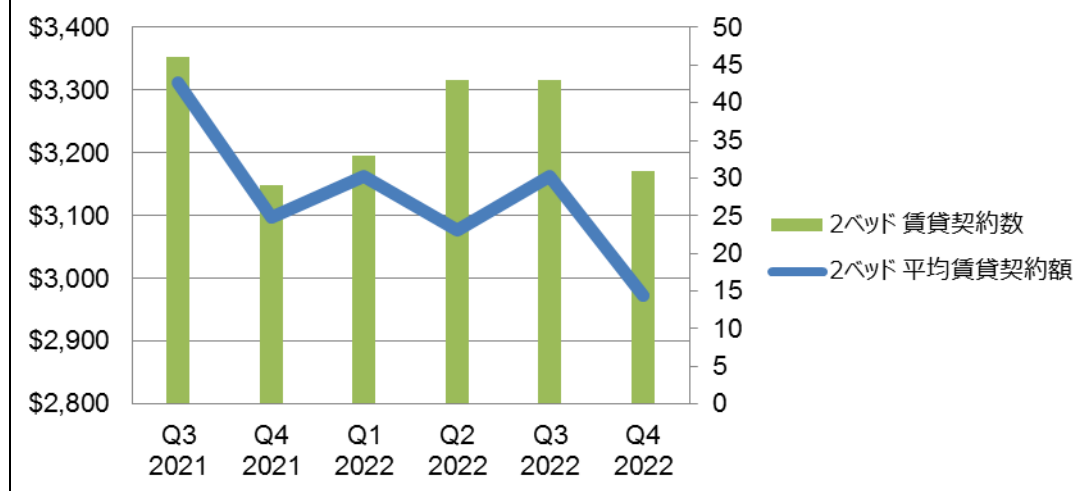
ワイキキ地区 1ベッド・コンドミニアム賃貸動向



	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	前四半期比
1ベッド 平均賃貸契約額	\$2,043	\$2,086	\$2,090	\$2,086	\$2,134	\$2,182	+2.25%
1ベッド 賃貸契約数	114	65	83	102	110	59	-46.36%

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2.25%上がり、賃貸契約数は46.36%下がりました。

ワイキキ地区 2ベッド・コンドミニアム賃貸動向



	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	前四半期比
2ベッド 平均賃貸契約額	\$3,312	\$3,098	\$3,163	\$3,077	\$3,162	\$2,972	-6.01%
2ベッド 賃貸契約数	46	29	33	43	43	31	-27.91%

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6.01%下がり、賃貸契約数は27.91%下がりました。