



Hawaiian Joy

Full Service Real Estate Since 1978

2023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



2023年第3四半期のワイキキ地区でのコンドミニウム売買データによると、1ベッドルームタイプを除く全てのお部屋タイプの平均売却価格が前四半期の価格より下がりました。2ベッドルームにおいては12%下がっています。また、売却件数においても全てのお部屋タイプで大きく下がり、スタジオで約37%、1ベッドルームで約19%、2ベッドルームで約27%の減少となっています。流動性を示す平均公開日数も全体的に長くなりましたので、米国の銀行30年固定住宅貸付金利が7.0%を越えてしまった事も大きな要因の一つと思われます。やはり、金利が下がるまでハワイ不動産の全体的な市場が活発に動く事は考えにくいと予想します。実際に、前四半期のオアフ島一戸建て中間価格が\$1,090,000でしたが、2023年9月末の中間価格は\$1,050,000でした。

ワイキキ地区の賃貸動向ですが、売買市場と同様に静かな四半期となりました。ただ、1年前の2022年第3四半期の平均賃貸契約額データと比較すると、平均賃貸契約額は確実に上昇しており、スタジオから3ベッドルーム全体で7.8%、スタジオで4.4%、1ベッドルームで4.4%、2ベッドルームで0.2%と上昇しています。世界的に起きている物価の上昇は賃料にも必然的に影響している事がわかりました。

今回のレポートではハワイ州ホノルル市の固定資産税率についてご案内致します。皆様がお支払いになる固定資産税額が毎年異なる理由は毎年の物件評価額が異なる事と、所有されている物件の固定資産税率が変更される為です。固定資産税率は以下の通りとなります。

- ① 住居物件：物件評価額\$1,000に対して\$3.50が課税されます。
→賃貸（30日以上の賃貸契約）をされている物件もこちらに該当します。（例外有）
- ② 30日未満の賃貸（ホテル運用）をされている物件：物件評価額\$1,000に対して\$13.90が課税されます。

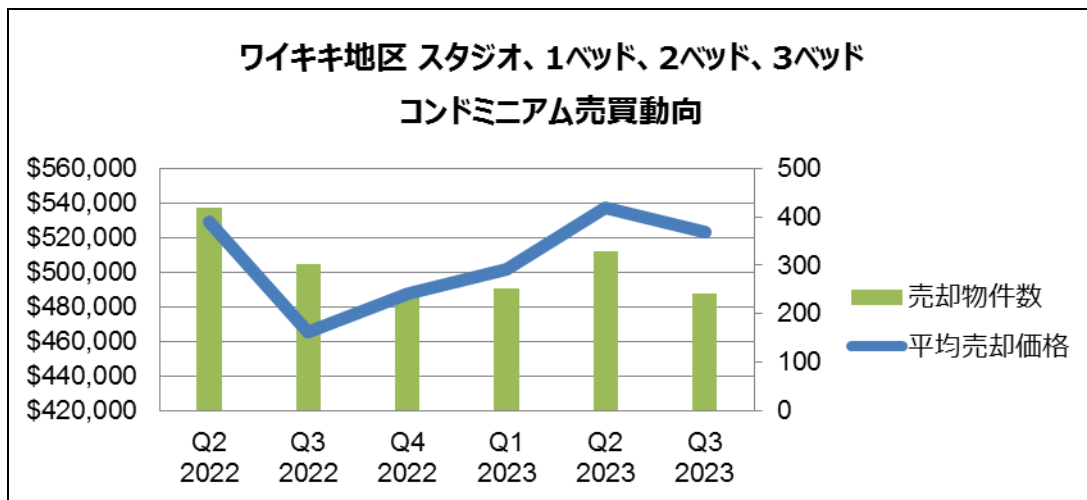
- ③ ①の物件（生活本拠居住物件を除く）の物件評価額が\$1,000,000を超える場合には、『Residential A（住居物件 A）』というカテゴリーに属し、以下の2層の税率の合計で年間固定資産税が計算されます。
- >>>1: \$1,000,000までの物件評価額\$1,000に対して、\$4.00が課税されます。
 - >>>2: \$1,000,000以上の物件評価額\$1,000に対して、\$11.40が課税されます。
- ※他の税率カテゴリーに該当する物件もございます。

こちらのマーケットレポートでは2023年第3四半期のワイキキ地区のコンドミニウム売買、賃貸動向と固定資産税率を纏めました。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。

2024年1月27日

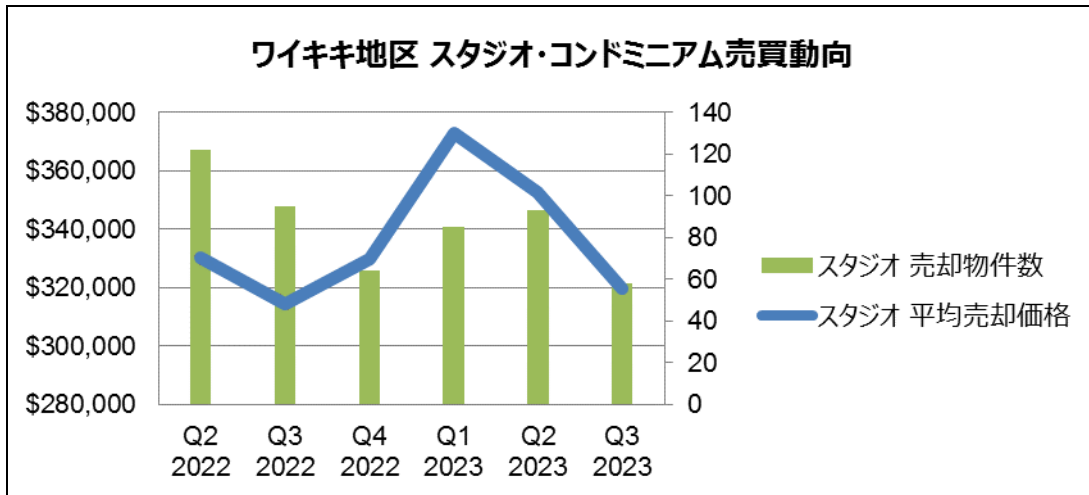


ワイキキ地区の売買動向



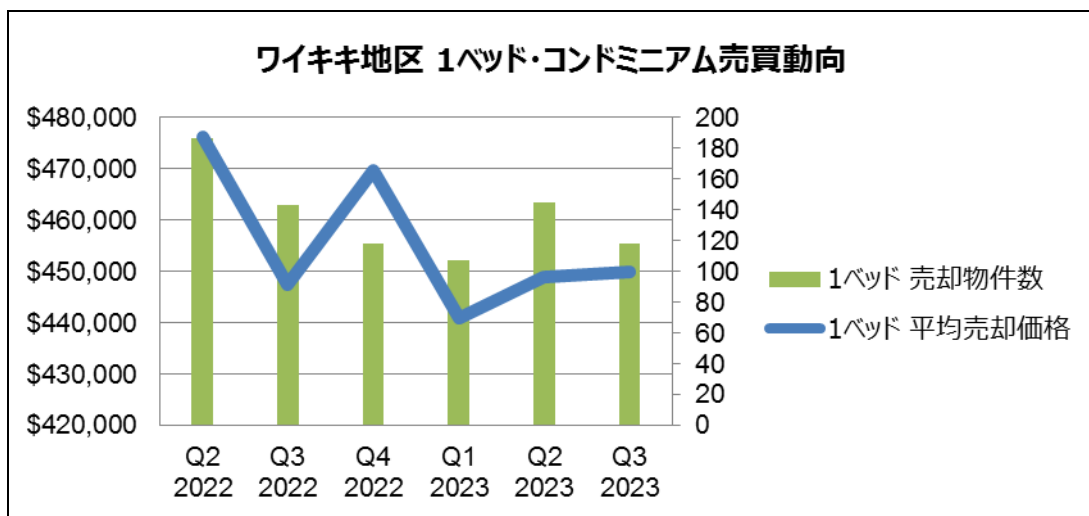
	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	前四半期比
平均売却価格	\$528,782	\$465,360	\$487,599	\$501,328	\$537,338	\$522,945	-2.68%
売却物件数	418	302	240	252	329	241	-26.75%
平均㎡単価	\$8,256.45	\$8,184.62	\$7,861.83	\$8,334.62	\$8,021.61	\$7,957.42	-0.80%
平均公開日数	69	53	74	72	76	68	-10.53%

ワイキキ地区の平均売却価格は前四半期より 2.68%下がり、売却物件数も 26.75%下がりました。



	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	前四半期比
スタジオ 平均売却価格	\$330,327	\$314,308	\$329,903	\$372,757	\$352,889	\$319,714	-9.40%
スタジオ 売却物件数	122	95	64	85	93	58	-37.63%
平均㎡単価	\$9,363.76	\$9,436.02	\$9,201.61	\$9,881.18	\$9,601.72	\$9,147.74	-4.73%
平均公開日数	77	46	42	60	49	62	26.53%

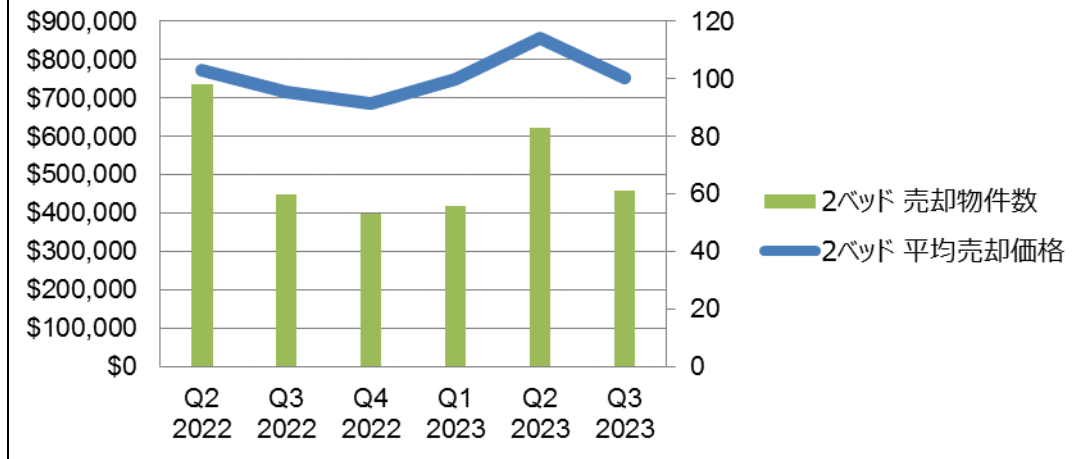
ワイキキ地区のスタジオ平均売却価格は前四半期より 9.40%下がり、売却物件数も 37.63%下がりました。



	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	前四半期比
1ベッド 平均売却価格	\$476,341	\$447,458	\$469,630	\$440,868	\$448,950	\$449,863	+0.20%
1ベッド 売却物件数	187	143	118	107	145	118	-18.62%
平均㎡単価	\$8,015.81	\$7,837.20	\$7,785.48	\$7,542.04	\$7,296.56	\$7,640.65	+4.72%
平均公開日数	58	55	65	81	83	45	-45.78%

ワイキキ地区の1ベッド平均売却価格は前四半期より 0.20%上がり、売却物件数は 18.62%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

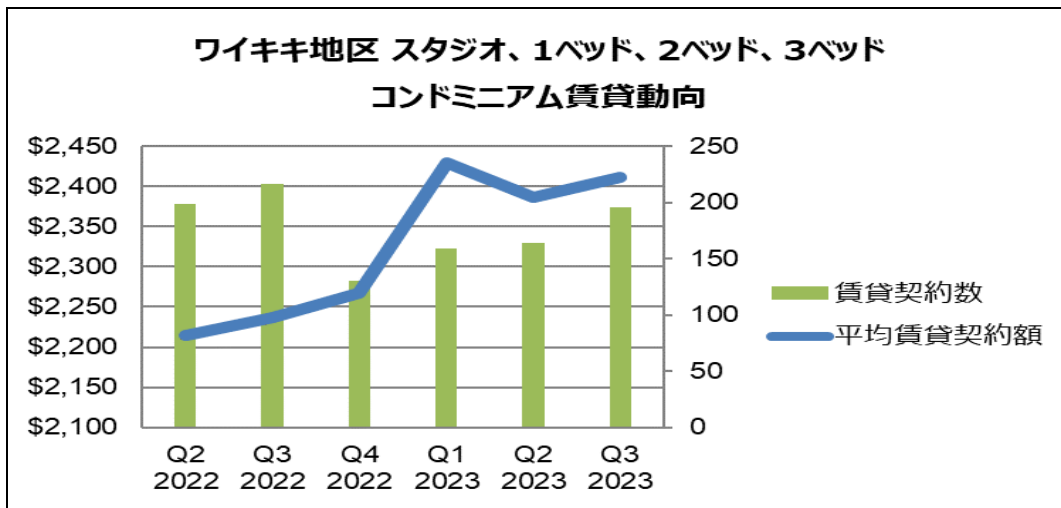


	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	前四半期比
2ベッド 平均売却価格	\$771,203	\$716,068	\$685,942	\$747,901	\$856,972	\$754,026	-12.01%
2ベッド 売却物件数	98	60	53	56	83	61	-26.51%
平均㎡単価	\$7,292.04	\$7,103.76	\$6,557.96	\$7,403.12	\$7,701.62	\$7,228.49	-6.14%
平均公開日数	75	62	132	70	94	101	+7.45%

ワイキキ地区の2ベッド平均売却価格は前四半期より12.01%下がり、売却物件数も26.51%下がりました。

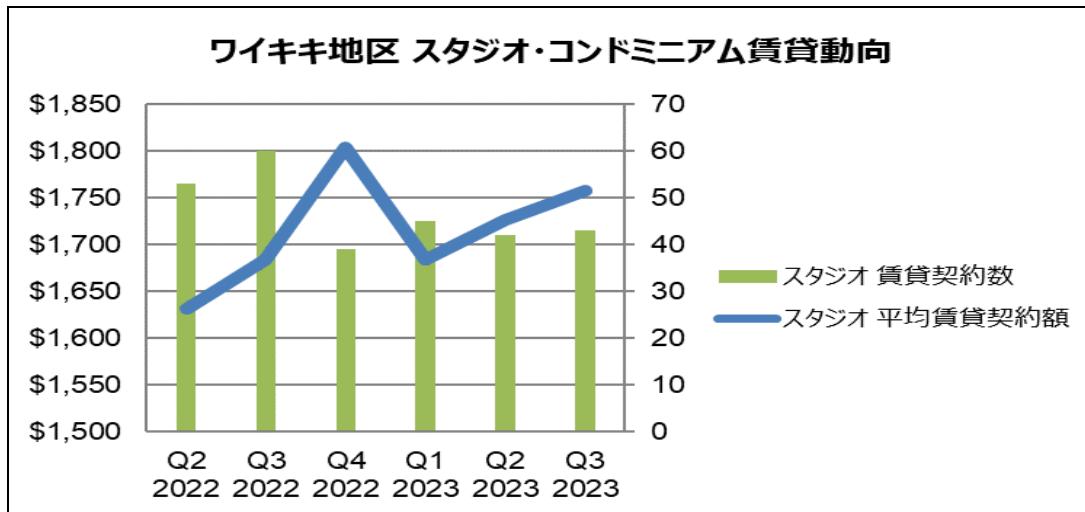


ワイキキ地区の賃貸動向



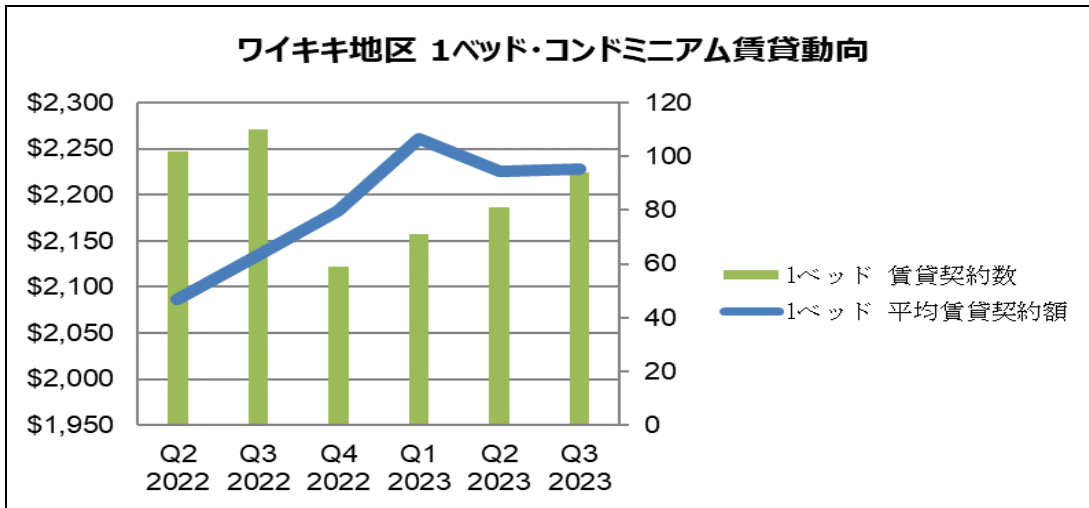
	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	前四半期比
平均賃貸契約額	\$2,214	\$2,237	\$2,267	\$2,430	\$2,386	\$2,412	+1.09%
賃貸契約数	199	217	130	159	164	196	+19.51%

ワイキキ地区の平均賃貸契約額は前四半期より 1.09%上がり、賃貸契約数も 19.51%上がりました。



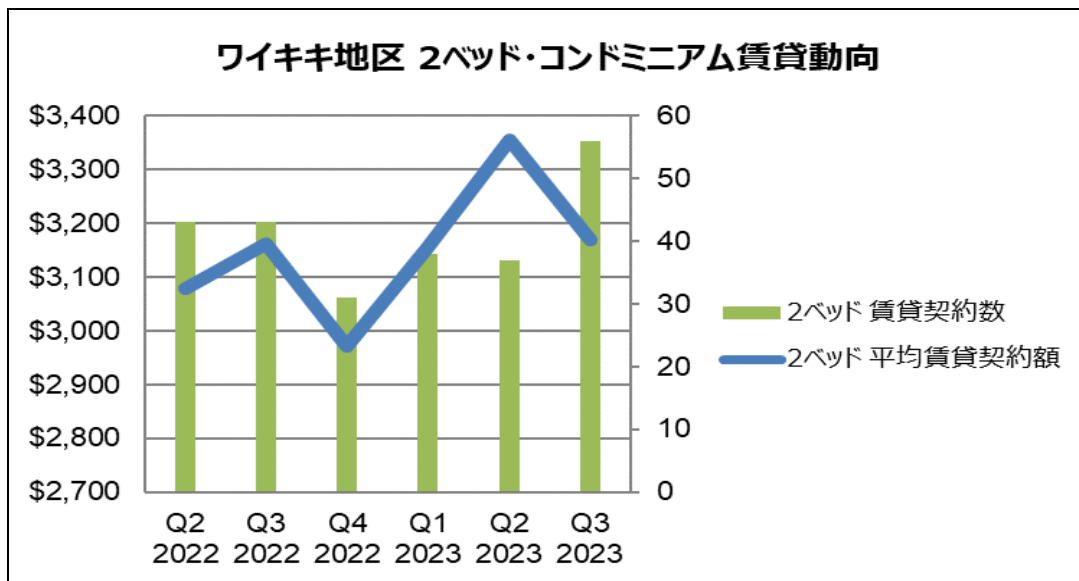
	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	前四半期比
スタジオ 平均賃貸契約額	\$1,632	\$1,684	\$1,804	\$1,684	\$1,726	\$1,758	+1.85%
スタジオ 賃貸契約数	53	60	39	45	42	43	+2.38%

ワイキキ地区のスタジオ平均賃貸契約額は前四半期より 1.85%上がり、賃貸契約数も 2.38%上がりました。



	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	前四半期比
1ベッド 平均賃貸契約額	\$2,086	\$2,134	\$2,182	\$2,261	\$2,226	\$2,228	+0.09%
1ベッド 賃貸契約数	102	110	59	71	81	94	+16.05%

ワイキキ地区の1ベッド平均賃貸契約額は前四半期より0.09%上がり、賃貸契約数も16.05%上がりました。



	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	前四半期比
2ベッド 平均賃貸契約額	\$3,077	\$3,162	\$2,972	\$3,154	\$3,354	\$3,168	-5.55%
2ベッド 賃貸契約数	43	43	31	38	37	56	+51.35%

ワイキキ地区の2ベッド平均賃貸契約額は前四半期より5.55%下がり、賃貸契約数は51.35%上がりました。