



Hawaiian Joy

Full Service Real Estate Since 1978

2023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



2023年第4四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、2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大きく上昇しました。スタジオタイプで22.18%、1ベットタイプで6.94%、スタジオタイプから3ベットタイプの全体としては8.72%の上昇でした。2023年第4四半期の平均売却価格との比較では、スタジオタイプで18.4%、1ベットタイプで2.4%、2ベットタイプで3.8%、スタジオから3ベットタイプでは16.6%の上昇になり、ハワイ不動産投資の魅力である安定した市場を確認できました。

2023年4月から上昇し続けていた米国銀行30年固定住宅貸付金利も2023年10月末をピーク（7.79%）に下降し始め、12月末には6.61%となりました。2023年12月のオアフ島中間価格は一戸建て\$996,500、コンドミニウムで\$510,000です。金利レートだけが不動産価格に影響を及ぼす要因ではありませんが、このまま金利が下がり続けた場合には、2024年第1四半期のハワイ不動産市場はもう少し活発に動く事を予想します。

ワイキキ地区の賃貸動向ですが、前四半期との比較で全てのお部屋タイプで平均賃貸契約額が上昇しました。スタジオで4.55%、1ベッドルームで11.31%、2ベッドルームで0.88%、スタジオから3ベッドルーム全体で6.72%上昇しています。2022年の第4四半期との比較ですと、スタジオで1.9%、1ベッドルームで13.7%、2ベッドルームで7.5%、スタジオから3ベッドルーム全体で13.5%上昇しています。

2024年7月1日からのハワイ州ホノルル市の固定資産税率に一部変更がありましたのでご案内します。一番の変更事項は、特別な許可を受けアパートメントゾーニング地区で30日未満のホテル運用が行われてい

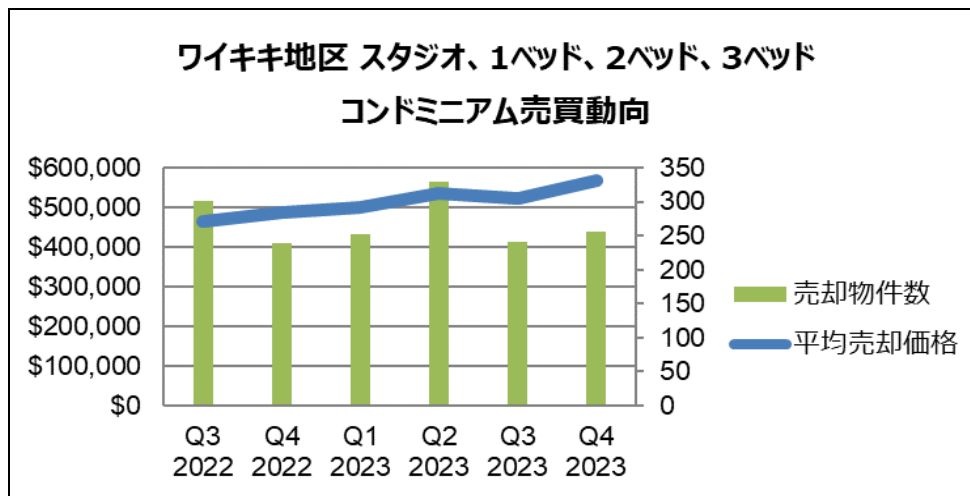
るお部屋用に対して新しい固定資産税率カテゴリーが設けられた事です。新しいカテゴリーは『Transient Vacation』と呼ばれます。残念ながら、Transient Vacationの固定資産税レートはまだ発表されていませんが、前回のマーケットレポートにてご案内させて頂いた、住居物件レート（物件評価額\$1,000に対して\$3.50の課税）と30日未満の賃貸物件レート（物件評価額\$1,000に対して\$13.90の課税）の間の税率が利用されるのではと協議されています。

こちらのマーケットレポートでは2023年第4四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2月12日



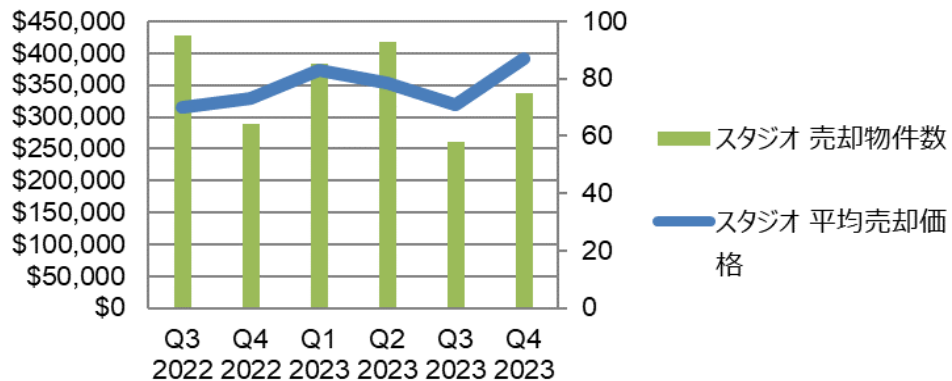
ワイキキ地区の売買動向



	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	前四半期比
平均売却価格	\$465,360	\$487,599	\$501,328	\$537,338	\$522,945	\$568,563	+8.72%
売却物件数	302	240	252	329	241	257	+6.64%
平均㎡単価	\$8,184.62	\$7,861.83	\$8,334.62	\$8,021.61	\$7,957.42	\$8,424.52	+5.87%
平均公開日数	53	74	72	76	68	78	+14.71%

ワイキキ地区の平均売却価格は前四半期より 8.72%上がり、売却物件数も 6.64%上がりました。

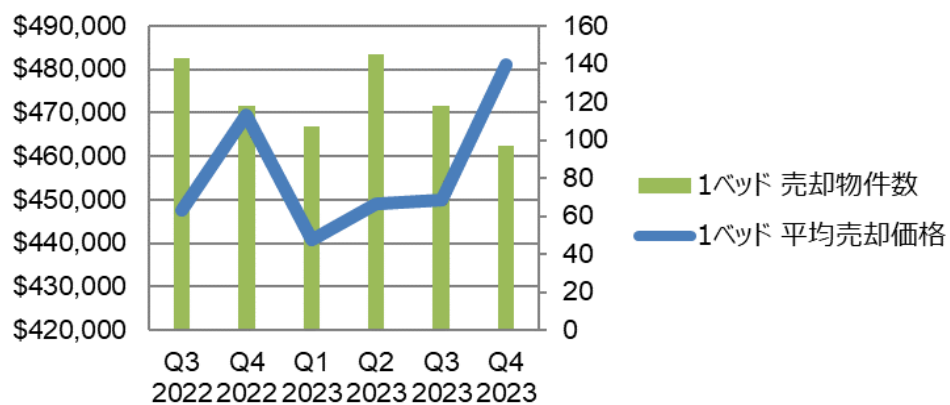
ワイキキ地区 スタジオ・コンドミニアム売買動向



	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	前四半期比
スタジオ 平均売却価格	\$314,308	\$329,903	\$372,757	\$352,889	\$319,714	\$390,632	+22.18%
スタジオ 売却物件数	95	64	85	93	58	75	+29.31%
平均㎡単価	\$9,436.02	\$9,201.61	\$9,881.18	\$9,601.72	\$9,147.74	\$10,011.31	+9.44%
平均公開日数	46	42	60	49	62	79	+27.42%

ワイキキ地区のスタジオ平均売却価格は前四半期より 22.18%上がり、売却物件数も 29.31%上がりました。

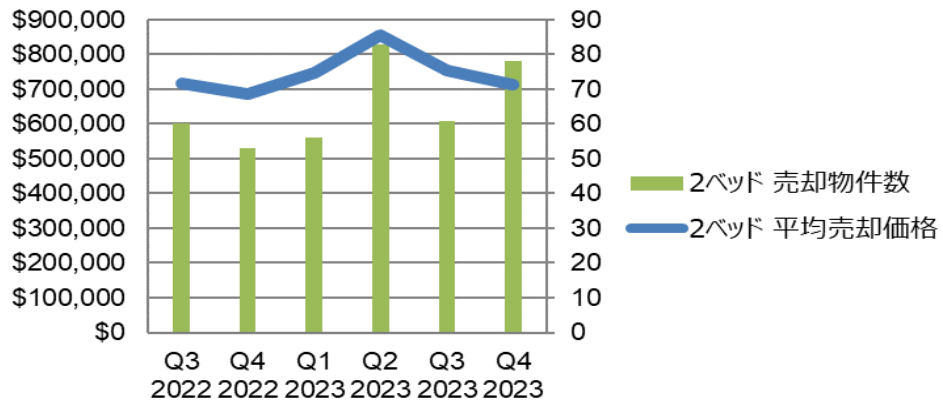
ワイキキ地区 1ベッド・コンドミニアム売買動向



	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	前四半期比
1ベッド 平均売却価格	\$447,458	\$469,630	\$440,868	\$448,950	\$449,863	\$481,093	+6.94%
1ベッド 売却物件数	143	118	107	145	118	97	-17.80%
平均㎡単価	\$7,837.20	\$7,785.48	\$7,542.04	\$7,296.56	\$7,640.65	\$8,277.74	+8.32%
平均公開日数	55	65	81	83	45	70	55.56%

ワイキキ地区の1ベッド平均売却価格は前四半期より 6.94%上がり、売却物件数は 17.80%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

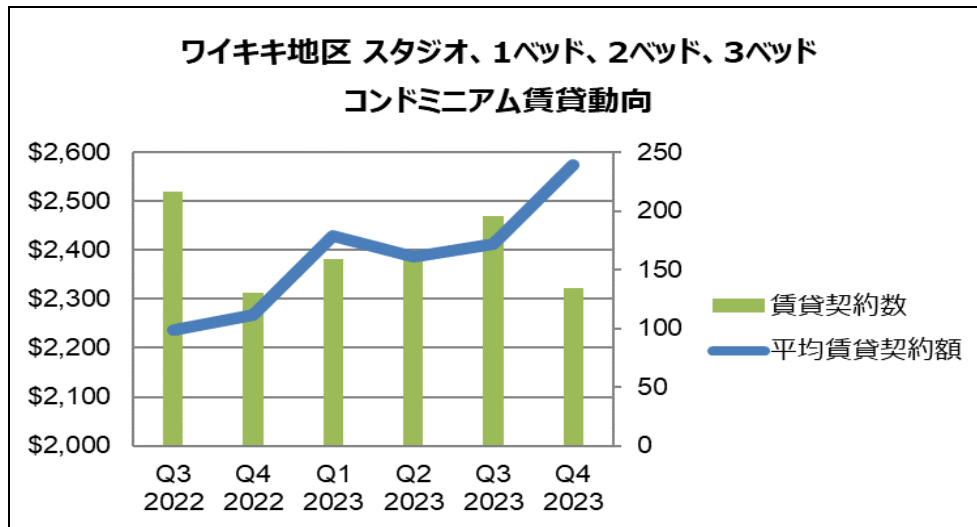


	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	前四半期比
2ベッド 平均売却価格	\$716,068	\$685,942	\$747,901	\$856,972	\$754,026	\$712,071	-5.56%
2ベッド 売却物件数	60	53	56	83	61	78	+27.87%
平均㎡単価	\$7,103.76	\$6,557.96	\$7,403.12	\$7,701.62	\$7,228.49	\$6,882.90	-4.78%
平均公開日数	62	132	70	94	101	84	-16.83%

ワイキキ地区の2ベッド平均売却価格は前四半期より5.56%下がり、売却物件数は27.87%上がりました。

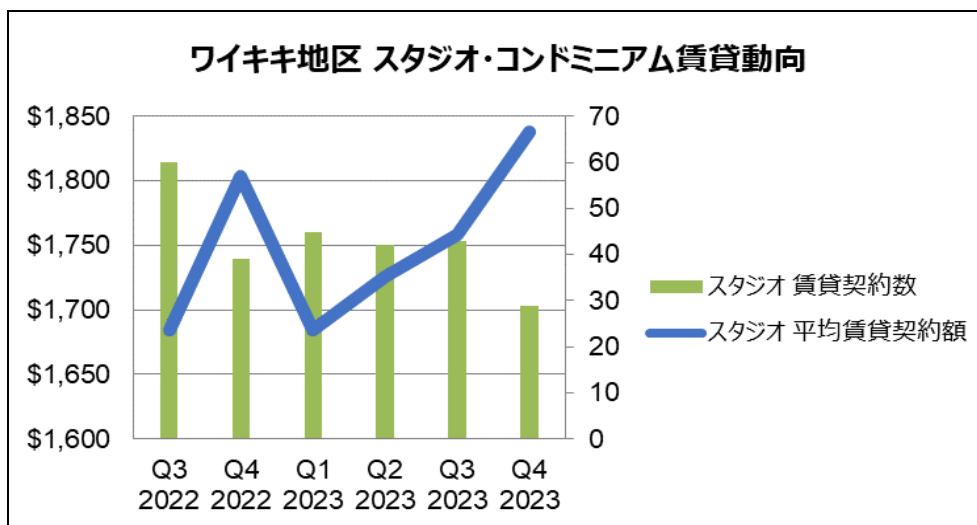


ワイキキ地区の賃貸動向



	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	前四半期比
平均賃貸契約額	\$2,237	\$2,267	\$2,430	\$2,386	\$2,412	\$2,574	+6.72%
賃貸契約数	217	130	159	164	196	134	-31.63%

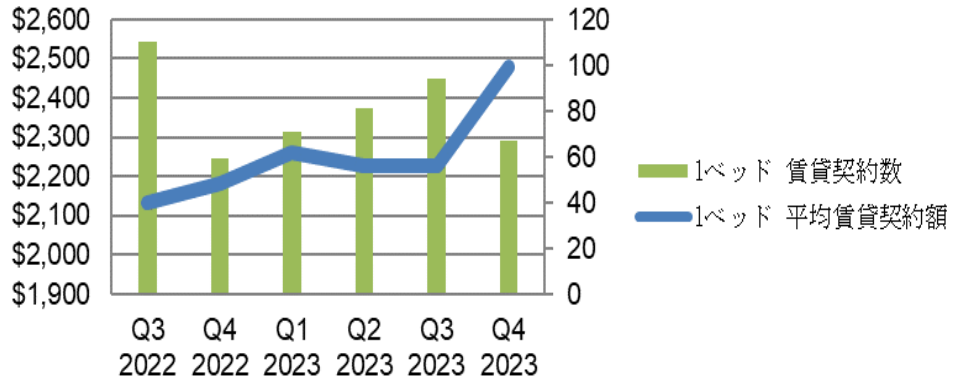
ワイキキ地区の平均賃貸契約額は前四半期より 6.72%上がり、賃貸契約数は 31.63%下がりました。



	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	前四半期比
スタジオ 平均賃貸契約額	\$1,684	\$1,804	\$1,684	\$1,726	\$1,758	\$1,838	+4.55%
スタジオ 賃貸契約数	60	39	45	42	43	29	-32.56%

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 4.55%上がり、賃貸契約数は 32.56%下がりました。

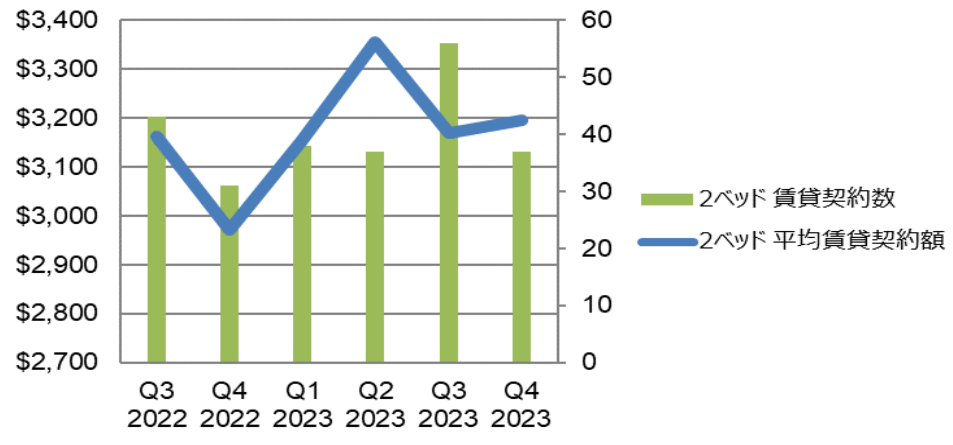
ワイキキ地区 1ベッド・コンドミニアム賃貸動向



	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	前四半期比
1ベッド 平均賃貸契約額	\$2,134	\$2,182	\$2,261	\$2,226	\$2,228	\$2,480	+11.31%
1ベッド 賃貸契約数	110	59	71	81	94	67	-28.72%

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11.31%上がり、賃貸契約数は28.72%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 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	前四半期比
2ベッド 平均賃貸契約額	\$3,162	\$2,972	\$3,154	\$3,354	\$3,168	\$3,196	+0.88%
2ベッド 賃貸契約数	43	31	38	37	56	37	-33.93%

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0.88%上がり、賃貸契約数は33.93%下がりました。