肥満人口の率で全国調査報告

ハワイは最低5州に仲間入り

公共健康管理プログラムへの基金を促進する団体、「国民の健康を守る協会」が二〇〇三年から〇五年までの三年間に行った健康調査報告で、ハワイ人口の一八・二%が肥満であることが分かった。

二十九日に発表された同協会の報告によると、この数値はコロラド州の一六・九%に次ぎ、全国で二番目に低い。最高はミシシッピー州の二九・五%。

報告はさらに、ハワイでは全国で最低で、人口の五一・六%が体重過多または肥満だったとしている。

ハワイ大学公共衛生科学・疫学部のジェイ・マドック教授は、ハワイの人口の約四〇%が、伝統的にやせ型のアジア系人であることと、気候が温暖なために州民の多くが四季を通して運動する機会に恵まれていることなどが、調査結果に影響したと語った。

報告では、肥満人口が全体の二五%を超えたのは十三州とされ、厚生省疾病管理・予防センターのジャネット・コリンズ博士は、数値の高さと貧困度が相関関係にあるとしている。

肥満人口が最も多いのは、ミシシッピーにアラバマ、ウェストバージニア、ルイジアナ、さらにケンタッキーが続いており、コリンズ博士の説の通り、これら五州はいずれも全国水準より貧困度が高い。

逆に肥満な人が少ないコロラド、ハワイ、マサチューセッツ、ロードアイランド、バーモントの各州は貧困度も低いという。

しかしハワイの場合、肥満人口の平均数値は全国水準を下回っているものの、民族別に見た場合にはアジア系人や白人に比較してハワイアン、ポリネシア系人間には、肥満、糖尿病、高血圧などの症状に悩む人が多い。

肥満問題が貧困度に関わることが明らかになっていることで、州衛生局は二〇〇〇年に開始した「ヘルシー・ハワイ・イニシアティブ」と呼ばれるプログラムを通じ、今年十月からフードスタンプを配給されている家族を対象に、栄養価の高い食品の購入を促進する運動を計画している。

細身の人が多い日本人は
ハワイに来ると"ふくよかな人が多い"
とびっくりするようですが、アメリカ内
では肥満人口は2番目に低い
そうです。全米一の長寿州でもあり
健康によい州です。

スターツ不動産のニューヨーク最新不動産市場レポート

同じ米国でも六時間も時差のあるNY。不動産状況にどんな温度差があるのか？

ハワイで十年勤務した日系人ジョイ中川を送り込み、スターツはハワイからNY支店をオープンいたしました。さて、米国経済の中心地マンハッタンから送られきた不動産レポートはいかに。

○

なんと賃貸市場では、過去十年間で最低空室率のわずか〇・五六％。もともと高い賃料もこの数か月で三〇％も上がる物件があるほどの状況、新たにNYに移り住む方のお世話をする当社にも厳しい現状。

売買市場においても、今年第1・四半期のマンハッタンのコンドミニアム中間価格は八十三万八千ドルと前年比で二二％も、まだまだ上昇しているという。（ホノルル中間値三十一万ドルの二・七倍！）高くなりすぎた、と落ち着き気味のハワイから見て驚きだ。

不動産市場がホテル業界に大きく影響する点はNYもハワイと同様で、多くのホテルのコンドミニアム化でホテルが不足気味で宿泊料金も上昇している点は同じ。ただ、アラブ首長国連邦の高級ホテルグループがタイムズスクエアの元ニッカーボッカーホテルを三億ドル（約三百三十六億円）で購入し、改装するなど、資手層も金額もハワイとは大きく異なる。

○

面白いのは、ちょうど不動産王ドナルド・トランプ氏が、ワイキキでのトランプタワー建築発表と同時期に、NYソーホーでもマンハッタン初のオールコンドミニアムホテルをソーホーに発表したこと。

あのTV番組（Apprentice）で優勝者に選択権として発表されたあの二物件です。同じブランドで、何かと今後も比較されると思われますが、二〇〇九年完工にソーホーとワイキキの高級コンドホテル、購入者は適宜滞在することができ、使わないときには自分の部屋をホテルの客室として自由に提供することができるようになるので、日本からも注目だ。

ワイキキのお値段が約六千万円～七億円ということで驚かせたが、なんとソーホーの物件は二億円以上から、になるらしい。

○

スターツ社では月間NYニュースレター、四季ハワイニュースレターご希望の方には無料でメール配信できるのでご希望の方はaki@startshawaii.comまで。

主要4エリアの賃貸アパートメント　賃料幅

場所	スタジオ	1BR	2BR
ダウンタウン	$1,970～$2,600	$2,275～$3,900	$2,800～$5,734
ミッドタウン	$1,800～$2,950	$2,600～$3,980	$3,000～$5,000
アッパーウエスト	$1,309～$2,150	$1,650～$4,750	$2,200～$7,250
アッパーイースト	$1,995～$2,800	$2,100～$3,495	$2,650～$5,550

（情報源：賃貸業者への電話調査）

9/25より優先予約開始し、予想を上回る応募があり、人気の高さを見せつけたトランプタワー・ワイキキ。同時期に完工予定のトランプタワー・ソーホーを含め、海外拠点ネットワークを生かしたスターツ・NY支店からのレポートです。

第２四半期の一戸建て住宅：平均64万ドル
全米で４番目、コンドは７番目に

Honolulu's Average Home Price in 2nd Quarter : $640,000, Forth Most Expensive Area among 151

全米で今年第２四半期の住宅（一戸建てとコンドミニアムの合計）売買件数が昨年同期より減少したのは28州とワシントンDCで、その中にハワイも含まれていることが明らかになった。

これはナショナル・アソシエーション・オブ・リアルターが発表したもので、4月～6月の売買件数の全米平均は2005年同期より7％減少、ハワイは18％減少した。

一戸建て住宅とコンドの平均価格の地域別上位ランキングは次の通り。

一戸建て

（1～3および5はカリフォルニア州）

1.	サンフランシスコ-オークランド-フレモント	$751,900
2.	サンノゼ-サニーヴェイル-サンタクララ	$748,200
3.	アナハイム-サンタアナ	$726,200
4.	ホノルル	$640,000
5.	サンディエゴ-カールスバッド-サンマルコス	$613,100

コンドミニアム

（1～3カリフォルニア州、4、5フロリダ州）

1.	サンフランシスコ-オークランド-フレモント	$647,200
2.	ロスアンジェルス-ロングビーチ-サンタアナ	$410,500
3.	サンディエゴ-カールスバッド-サンマルコス	$373,800
4.	マイアミ-フォートローダーデイル-マイアミビーチ	$367,000
5.	サラソタ-ブラデントン-ヴェニス	$327,500
6.	ニューアーク-ユニオン	$321,000
7.	ホノルル	$305,000

今年に入って、ホノルルの物件売買件数は減ってきたものの、価格は依然として下落していません。

ワイキキの宿泊事情に変化の兆候

シェラトン系ホテルで大規模改装計画

所有権を日本の事業体が保有するワイキキのシェラトン系ホテルでは、中身の「大改装」を計画中ということが判明。今後ほかの宿泊事業者が進める建替え工事などともあわせ、ワイキキの宿泊施設事業には、大きな変化が訪れることが確実となった。

シェラトン系ホテルの中で改装が進められるのは、モアナ／サーフライダーとプリンセス・カウラニの二カ所。

前者については、ダイヤモンドヘッド側（当初のモアナホテル）を建て替え、新たなホテルとする一方、カイウラニ・ホテルの場合、一部を取り壊し跡地に「タイムシェア」用タワーを建設することとなる。

シェラトン系ホテル四カ所の経営を担当するスターウッド社は、現時点で計画がまだ「構想の段階」とし、詳細の発表を控えている一方、実行に移された場合、工事費用は数百万ドルに達するのは間違いないと見られている。

このほか、現在ワイキキでは、州内最大の宿泊業者といわれるアウトリガー社を軸に、老朽化を迎えた宿泊施設の建替え工事が進行中という中、各工事の概要は次の通り。

＊アウトリガー社のワイキキ・ビーチ・ウォーク再開発計画。

＊トランプ・タワー建設。

＊ヒルトン・ホテルの大改装計画。

＊カメハメハ・スクールズ財団によるロイヤル・ハワイアン・ショッピング・センター大改装計画。

このような情勢の中、州基幹産業としての地位を担う観光産業にとり文字通りの中心部にあるワイキキに暮す住民などで構成されるワイキキ改善委員会では、各種計画の推進を基本的に歓迎していることから、各工事は今後順調に推移していくものと見られている。

一方、前出のスターウッド社経営幹部並びに施設を所有する日本企業の現地法人、京や株式会社側は、施設で働く勤労者加盟の労組側に暫定計画の中身を明らかにしたといわれる中、焦点の会合には百人以上の従業員が出席したといわれている。

計画には、前出の事柄以外にもシェラトン・ワイキキ、ロイヤル・ハワイアン、さらにモアナ／サーフライダー各ホテルにおける客室改装計画が盛り込まれていたとされ、同社が総合的にかなり大規模な工事推進を考えていることが改めて示される格好となっている。

シェラトン系ホテルの中で、モアナ／サーフライダーのモアナ部分は、以前独立したホテルだったところ。一九〇一年開業のモアナ・ホテルは、ワイキキで建設された最初の主要宿泊施設とされているほか、カラカウア街を挟み反対側のプリンセス・カイウラニ・ホテルは、その名前の通り、カラカウア王の姪だったカイウラニ姫が住んでいたアイナハウという名称の屋敷があったところ。同ホテル内のアイナハウ・タワーと呼ばれる部分は、建て替えられたうえで独立した形のシェラトン・ホテルとして生れ変る予定といわれている。

工事期間中、従業員への一時解雇措置が実施される予定だが、経営側は、労組側と十分話し合ったうえで計画を進めたいとしている。

8月のハワイ州全体の
ホテル料金平均は$198.78と
高値更新。
稼動率も84.3%と引続き
高水準を維持し、大幅黒字
収支を記録しています。
ホテルコンドへの投資も
改めて注目を集めて
います。