

9年ぶりに売上高新記録

商業不動産市場がブーム

今後の経済成長が期待されます。
3/20/15
ハワイ報知

20日に商業不動産会社、コリアーズ・インターナショナルが発表した報告で、ハワイの商業不動産市場が昨年は回復から本格的なブームに発展したことが明らかになった。

コリアーズの報告は、昨年は機関投資家（企業体）らが高級ホテル数軒と1等級のショッピングモールを買収したことなどで、主要商業不動産価値の最高記録が9年ぶりに更新されたとしている。昨年はハワイ州内で、前年の37億ドルを約25%上回る、総額46億ドル相当の商業不動産が買収された。これまでの最高記録は05年の43億ドル。州内の商業不動産は、金融市場の崩壊にともなう景気後退が始まった09年に6億3000万ドル

ルに下降したあと、12年以降は回復を続けている。コリアーズは、観光業界が記録破りの業績をあげたことや、住宅価格の伸びなどが、商業不動産の人気上昇に寄与したと解説している。報告の対象となっているのは、価格が100万ドルを超える小売、リゾート、産業、オフィス、複合住宅、土地の各物件。買収額の最高はワイキキのロイヤル・ハワイアンセンターで、価格は6億9800万ドル。カメハメハ・スクールズ財団は、センターをJ.P.モーガン・チエイズ&カンパニーに売却したが、敷地は依然として所有している。その他、ミリラニのタウンセンターが2億2700万ドル、ハワイカイ・タウンセンターが1億1000万ドルで、それぞれ売却された。商業不動産では、リゾート不動産部門の売上が17億ドルで最高を記録し、小売部門も14億ドルと健闘した。リゾート不動産では、ワイレア・マリオットとゴルフ場が3億2600万ドル、プリンスヴィル・リゾート近くの未開発の土地が3億4000万ドルで売却されている。物件数が最多だったのは、76件が取引された複合住宅で、売上総額は4億6300万ドル。14年全体では、前年の245件を上回る、合計265件の商業不動産が売買された。

止まらない再開プロジェクト。
更なるホテルコンドミニアムの完成が目されます 3/14/15
日刊サン

キングスビレッジ 再開発計画が 明らかに

アラモアナセンターの開発を手掛けている、ブラックスサンドキャピタル-コバシグループ-マックノートングループのパートナーシップグループはキングスビレッジ一帯に建てられるホテルコンドミニウム建設計画を発表した。火曜日に行われた近隣コミュニティへの説明によると、このプロジェクトは33階建て250前後の戸数を擁するコンドミニウムタワーとする計画。現在の計画ではタワーの高さについてワイキキ特別地区ルールに抵触しており、さらに住民の反対もあり、計画の修正を迫られそうだ。一方で、開発業者は規定を超える補償として100万ドル以上の寄付金をワイキキコミュニティの治安・快適性向上のために提供することに表明している。



マウイの1月の住宅販売 中間価格が低下

マウイの1月の住宅販売は高額の物件が少なかったため、中間価格が低下したことが、マウイ不動産協会の発表で明らかになった。マウイの1月の住宅販売は昨年同月の69万5000ドルから17%低下して57万7000ドルに、コンドミニウムは昨年の44万1000ドルより14%低下して37万8000ドルとなった。リゾート地区のワイレア/マケナでは一戸建て住宅2戸が販売され、中間価格は120万ドル、一戸建て、コンド共に

一戸建て住宅	販売戸数	中間価格
2015年1月	75	\$577000
2014年1月	65	\$695000
前年比	15.4%	- 17.0%
コンドミニウム		
2015年1月	83	\$378000
2014年1月	94	\$441000
前年比	- 11.7%	- 14.3%

昨年6戸が販売され、中間価格は230万ドルだった。ラナイ島では3戸が販売され、中間価格は41万7000ドル、昨年の販売戸数は2戸で、中間価格は320万ドルと記録されている。マウイで不動産活動が最も盛んな中央マウイでは、一戸建て住宅23戸が売却され、中間価格は50万7500ドル、昨年は14戸が売却され、中間価格は40万5698ドル。コンドミニウムの場合も同様で、高級コンドよりも低価格の物件が多く販売されたため、中間価格が昨年より下がった。ラナイ島では昨年2ユニットが販売され、中間価格は170万ドルだったのに対し、今年の販売はゼロ。モロカイ島では今年販売された4ユニットの中間価格が6万4500ドル、昨年は1ユニットだけで、22万2500ドルで売却されている。1月の一戸建て住宅の販売戸数は75戸で、昨年の65戸より15%増加。コンドは83ユニットで昨年の94ユニットより12%減少した。マウイ不動産協会の統計には新築と中古の両方が含まれている。

電気料金 340 万ドル節約

省エネ政策でUHマノア校

(P.V) システムの導入などを進めており、30万平方フィートにのぼ

14年度のハワイ大学マノア校の電気料金は、数年前から実施されている省エネ対策のおかげで、約340万ドルの節約が可能になったことがわかった。マノア校では2007年から、照明や空調設備の効率性向上や、太陽光発電の導入など、省エネ政策の一環として、UHは2012年、ガートリー・ホールに出力45キロワットのP.Vシステムを設置した。同年にはさらに、ココナツ・アイランドにあるマノア校海洋生物学部にも出力240キロワットのシステムを取付けており、向こう20年間で230万ドルの節約が見込まれている。マノア校キャンパスでは複数の施設で、省エネを目標とした空調や照明などの設備に改良が加えられたほか、ガートリー・ホールとエドモントン・ホール、さらに学生寮のジョンソン・ホールとゲートウェイ・ホールも改修された。現在は、スナイダー・ホールとカイケンダー・ホールでも、大規模な改修工事を行う予定となっている。UHは2017会計年度に向け、カイケンダー・ホールの改修費として4000万ドルを州議会に要求している。斬新なデザインによる改修工事が完了したあと、カイケンダー・ホールでは、石油で生産された電力が一切使用されなくなる。総面積8万平方フィ

小まめな節電が大きな節約になりますね。注目のP.Vシステム。スターツプラザの屋上にも導入しました。3/10/15 ハワイ報知

『この木なんの木』で有名になったモンキーポッドのある公園です。3/20/15 ハワイ報知

トのカイケンダー・ホールでは、教室と事務所での電力使用量が現在より60〜70%削減され、残りはP.Vシステムで供給される電力で賄われることになる。2007年に省エネ対策が始まって以来、マノア校にはウォリアー・レクリエショナル・センターやUHIITセンター、フリーアー・ホール、ダンススタジオ、チング・フィールドなど、複数のエネルギー効率の高い施設が建設されている。これらの施設には、床やキャビネット、カウンタ、洗面所の仕切り、家具などに、リサイクル建材が使用された。

これまで入園料が無料だったモアナルア・ガーデンズが、4月15日から有料化されること、所有者のジョン・フィリップス・J・P・レイモン氏によって明らかにされた。2007年にレイモン氏が22エーカーにおよぶ同公園を買収した当時、年間維持費は60万ドルだったが、現在は「それよりはるかに高い」と述べたが、正確な金額は明らかにしていない。レイモン氏によると、維持費や運営費を捻出す

入園料の徴収開始へ

来月からモアナルア公園

るため、公園の一部を貸し出すなどの措置をとっているにもかかわらず、過去7年間は毎年赤字が続いているという。入園料は、ハワイ州民以外の成人が3ドル、成人の住民と軍人が1ドル、12歳以下の子どもは無料。現在は日本人観光客を中心として、平日に平均1000人、週末には観光客800人から1000人に加え、150人から200人の地元住民が、公園を訪れている。

まだまだ人気のリゾートハワイ！
パッケージレンタルも好調です。1/24/15 日刊サン

2015年第一四半期の ハワイ観光は増加の予想

ハワイ観光は、3年連続で記録更新が期待されている。

ハワイ観光局は発表した最新データによると、2015年第一四半期におけるハワイ行きの飛行機の座席数は、2014年の290万席から6.1パーセント増加することが予想されている。

メインランドからの観光客は、前年比9.2パーセント増加の190万人と見積もられている。ハワイへの観光客が増えているのは、シアトルやロサンゼルス、サンフランシスコ、デンバー、シカゴ、ダラス、ニューヨーク、サンノゼ(カリフォルニア州)である。

しかし、国際線の座席数はわずか0.5パーセント増の979,435席と予想されている。マニラや台北、福岡便の停止が、アジアからの観光客の減少に関する大きな要素となっている。

一方、トロントやプリズベンという新しいルートが、全体的に活気のない国際市場を活性化している。

しかしながら、飛行機の座席数は必ずしも観光客の増加を意味しているわけではない。航空会社は乗客の需要に応じて運航を増やしたり削減したりするので、信頼できる指標であるとはいえない。

「島の州として、ハワイ諸島へのアクセスは、観光産業の持続性における

キーポイントとなります」ハワイ観光局ブランドマネージメント副局長、デイヴィッド・ウチヤマ氏は述べている。「今年の飛行機の座席数の増加、特に北アメリカからの増加をうれしく思います。これは、アメリカの航空会社が国際線から国内線のサービスにシフトしたことが主な要因だといえるでしょう。この突然の航空座席数の増加を維持するため、需要を確保するために、観光産業のパートナーと共に引き続き取り組んでいくことが重要です」

ハワイのコアマーケットであるアメリカ西部からの座席数は、1月から3月の間9.5パーセント増の170万人が予想されている。一方、アメリカ東部からは6.6パーセント増の218,947人と予想されている。

国際マーケットとしてトップの日本からの観光客は、7パーセント減少の480,550人と予想されている。これは円安が主な原因とみられている。

中国、韓国、台湾を含むその他のアジアマーケットは、13.1パーセント減の113,892人と予想されている。

オーストラリアとニュージーランドを含むオセアニアは、21.9パーセント増の120,883人が予想されており、最も強力なマーケットとなっている。

モアナルア・ガーデンズは07年以來、園内にあるモンキーポッド(ネムノキ属の常緑樹)のコマーシャル使用で、日本の日立グループと年間40万ドルの10年契約を交わしているが、レイモン氏によると、それでも運営費と維持費が不足しているという。入園料は、重量が

5万ポンドもある観光バスが頻りに利用する駐車場の改善などを含め、運営費に充てられる予定。レイモン氏は、公園が有料化されたあと、1978年以來続いているプリンス・ロット・フラ・フェスティバルなどが開かれる際や、学校が昼食プログラムなどで公園を利用する場合などには、入園料を免除すると語った。

モアナルア・ガーデンズは、1884年に死去したバニース・パウアヒ・ビショップ王女が、遺言でサミュエル・ミルズ・デイモン氏に譲ったもの。サミュエル・ミルズ・デイモン氏は王女の親友だったほか、夫のチャールズ・リード・ビショップ氏のビジネスパートナーでもあった。サミュエル・ミルズ・デイモン氏はファースト・ハワイアン・バンクの共同創始者で、J.P.デイモン氏の曾祖父にあたる。

カイマナ・ベンチャーズの社長を務めるJ.P.デイモン氏は、2007年に505万ドルでモアナルア・ガーデンズを購入した。