ここ最近は収益が下がっていたホテル側として嬉しいニュース。規制強化によって、ホテルコンドの価値が上がりそうです！
（6月19日2019年　ハワイ報知より）

バケレン規制強化へ

住宅本体の賃貸は不可

ホノルル市議会可決

証言者の意見を聞く（左から）アン・コバヤシ、ハイディ・ツネヨシ、ブランドン・エレファンテ市議＝17日、ホノルル市議会議場（Photo by Craig T. Kojima）

【ホノルル・スター・アドバタイザー】ホノルル市議会は17日、オアフ島のバケーションレンタル（バケレン）規制を強化し、違法者により厳しい罰則を科す条例案を全会一致（9-0）で可決した。カーク・コールドウェル市長は、内容を吟味した上で署名するかどうかを決定する意向を明らかにしている。一方、バケレン経営者の間では、条例案に対する危機感が高まっている。

条例案39号では、17ユニットのバケレンが新規に許可されるが、オーナーが同じ家屋に居住するベッド＆ブレックファスト（B&B）など2タイプの「ホスト」形式のみに限定され、「トランジェント・バケーションユニット（TVU）」は認可されない。

TVUは、オーナーが常に家屋に居住せず、住宅全体を短期で貸与している。

追加条件として、バケレンは相互に、少なくとも1キロ以上離れていなければならない。

オアフ島ではB&BとTVUは総合的に、クライアント当たりのレンタル期間が30日以内の短期レンタルユニットと短期レンタルユニットの営業許可管理か、番地の提示を義務付ける。住宅などのベッド&ブレックファスト（B&B）など日数、宿泊料金、宿泊施設納税管理を終えた短期限定され、「トランジェント・バケーションユニット・許可局（DPP）」に与えている。

指定に違反した宿泊施設・民宿提供サービス会社、あるいはバケレン経営者に対する罰金は、最高1万ドル。

サービス会社は、報告義務に違反していないとする。

条例案39号最終版の共同提出者ロン・メノ議員は、「近年違法バケレンが増加し、それに伴う問題が増加。住宅地の環境を損ねし、悪影響を及ぼしている」と語った。

メノア議員はさらに、バケレンの増加によってアフォーダブル住宅の在庫数が減少しているほか、旅行者による消費額の減少が観光産業の機運の物体化につながると語っている。

バケレン反対派は、数千軒に上る違法レンタルの取り締まりで、条例案39号（2018年版）が最善とも必要だとする一方、エアビーアンドビーやエクスペディアなどの広告を出すプラットフォーム会社や、バケレンオンラインの長期・バケレンあっせん業者の間では、罰則未実行、旅行業界をもたらすという批判の声が大きい。

サービス会社やバケレン経営者らによると、オアフ島では家屋全体をレンタルする場合が多く、条例案による打撃が広範囲になる可能性が高いという。

市議会は17日さらに、市法務局の助言に反し、コンドミニアム（主要法案と内容が重複）の条例案（2018年版）も、関係者に可決した。

同案では違反レンタル物件に対し、89号より高い罰金が科される他か、規定の執行でDPPにより強い権限が与えられるが、新しい許可発行の手順は示されていない。

市法務局のデュエイン・バンク副法務官は、89号と89号では同じ部分で異なる用語が使用されているため、混乱が生じる可能性があると懸念している。

コールドウェル市長は表決後の声明で、条例案89号を称賛したものの、85号について言及していない。

表決前の証言で、コーナー・ギルバーティ・イワルドウェル市長は、自らが提出した当初の修正案は、有するコンドのユニットを貸して生計を立てており、条例案が可決されれば、脱税に追い込まれると訴えた。

コールドウェル市長の提案では、レンタルユニットの倍増や住宅のレンタルが許可される一方、B&BとTVUを対象とした新しい分類が設けられることになっていた。

17日の会議に先駆け、バケレンを持つ住宅のレンタルによる追加収入が許可を支えているため、いずれの条例案が承認されても、大きな経済的打撃を受けると主張していた。

彼らによると、市議会が条例案のいずれかを可決すれば、住宅の売却を迫られる可能性がある。

これに対してホテル業界やホテル労組、ユナイトヒア・ローカル5の代表者などを含む反対派は、「バケレンは水商売、住宅市場の両方に悪影響を及ぼしているため、条例案のいずれかを承認すべきだ」と主張していた。

市議会で証言したアナ・ギルバーティ・イワルドウェルさんは、母子家庭であるため、ワイキキに所有するコンドのユニットを貸して生計を立てており、脱税に追い込まれると訴えた。

トミー・ウォーターズ議員は、条例案は他に、現行の施設の執行能力を確立するための1つだと強調している。

しかし一部のバケレン経営者は、「現行の施設では条件に従う限り、30日以内の短期レンタルが許されているために、この権利が制限されることになる」と懸念している。

（Craig T. Kojima）

ワードビレッジとの4棟目「ケ・キロハナ」が遂に完成。ローカル低・中所得者向けの入居も開始したことにより、更にワードビレッジの熱気が上がりそうですね！

（5月15日2019年　ハワイ報知より）

ケ・キロハナ入居開始

初の中所得層用コンド

カカアコ

【ホノルル・スター・アドバタイザー】カカアコ地区に建設された4番目のコンド・タワーへの入居が開始され、ウォード・ビレッジは複合所得のコミュニティーになる。

423戸の「ケ・キロハナ」タワーは、15日の完成式典後にオープン予定で、中所得世帯を対象とした最初のコンド・タワーとなる。

テキサスを本拠地とするハワード・ヒューズ社が設計したウォード・ビレッジで過去3年間にオープンした最初の3棟のタワーは、すべて高級コンドで、その平均価格は、「アエオ」で100万ドル、「アナハ」で120万ドル、「ワイエア」で360万ドルだった。

「ケ・キロハナ」の平均価格は51万7676ドルで、1寝室が32万3475ドルから44万2246ドル、2寝室で47万3789ドルから53万8612ドル、3寝室が52万1774ドルから56万7744ドル。

ほとんどのユニットはホノルルの中間年収の140%までの世帯に抽選で販売された。建設が始まった2016年初めに抽選が行われた時点での年収額は、一人世帯では7万3751ドル、4人世帯では12万1600ドルだった。

抽選で当たったケイシー、フィル・パルツナド夫妻は4人の子供とともにケイシーさんの母親が所有するマキキの2寝室のコンドに住んでいるが、部屋が手狭になり、抽選に応募。「ケ・キロハナ」の最後の3寝室、1バスルームの部屋を買うことができた。

「3年間待っていた」というケイシーさんは、セイクリッド・ハーツ学院の教師。フィルさんは諮問会社アラカイ・メカニカル社のエンジニアをしている。

夫妻は10日、ウォード通りとハレカウヴィラ通りの角に建つケ・キロハナを訪れ、ベラちゃん（5）、リリコイちゃん（6）、カリコちゃん（8）、ライリー君（11）と一緒に、部屋とアメニティー！スペース（共用施設）を見て回った。

一家は6月に入居予定で、カラオケルーム、映画ルーム、子供用のプレイルームが隣接するジム、2つのコミュニティー「スカイ・ラナイ」、屋外公園とバーベキュー・エリアなどの施設に大喜びだった。

タワーの1階には、11月にロングス・ドラッグスがオープンする。

ヒューズ社は、ケ・キロハナの423戸のうち用意し、残りのユニットは市場価格で販売した。

カカアコの開発を管轄する所轄機関ハワイ地域開発公社は、制限を超える高さの高層タワーの建設を許可するのと引き換えに、全戸数の20%を中所得者用のアフォーダブル住宅として維持するよう開発業者に求めている。

中所得層とは、市場価格の住宅を買う所得レベルにはないが、低所得世帯向けのアフォーダブル住宅の対象としては所得が多すぎる「アヤップ・グループ」と呼ばれる層が該当する。

ヒューズ社は、16のタワーに最大約4500戸の住宅と100万平方フィの小売りスペースを建設するマスター・プランを、州から認可されている。

（Jaymes Song）

観光を高付加価値化

HTA 日本市場の営促も

【ホノルル・スター・アドバタイザー・ハワイ州観光局（HTA）理事会は5月29日、来訪者の消費支出減少に歯止めをかけるため日本、中国、スポーツ目的の旅行者など高付加価値市場に多くの資金を投じることを柱とした総額8680万ドルの2020年度予算を承認した。HTAは、日本向けマーケティングに100万ドルを増額することを計画している。

HTAの会長・CEO、クリス・ティタム氏は、「引き続き高価値市場の一つとなっている日本の小さいが、訪問者支出の多い中国や台湾、東南アジア向けにもマーケティング予算を増額する」と述べた。

ティタム氏はスポーツ目的の旅行者について、「アメフト対カウボーイズの試合の観客層を見ても、西海岸は私たちにとって大きな収入源となる。PGA市場も明らかに非常に可能性の高い市場だ」と語った。

プロハ・スタジアムでは日サンゼルス・ラムズとダラス・カウボーイズのプレ・シーズン・ゲームが8月17日に開催される。

具体的には、HTAは、より価値の高い市場を狙ったマーケティングに注力し、地域、ハワイの文化、自然資源に投資する計画を拡大する。その予算は2020年度予算の32%を占める。これレイル、その他の人気トラクションの訪問者調査は数カ月内に開始される。

また、リック・フライド会長は、州と郡が公園やトレイルなどから利用料を徴収することも可能は、毎月または4半期ごとに行われる。

（Alana Sakata）

ハワイの経済を支えるのは、なによりも観光業。今までハワイでは観戦できなかったプロスポーツにも力をいれるようになり、これからの観光業に更なる期待がもてます！

（6月4日2019年　ハワイ報知より）

ワードビレッジが常に注目を浴びてますが、開発が進んでいるのは、ワードビレッジだけではございません。　Walmartなど買い物が便利なミッドタウンアラモアナでもアズール・スカイワイキキなどの新築コンドが順次着工準備に入っており、将来的にも楽しみなエリアとなります。

（4月25日2019年　日刊サンより）

アズール・アラモアナ起工

賃貸アパート含む408戸

【ホノルル・スター・アドバタイザー】アラモアナセンター近くのケアウモク通りに建設されるコンドミニアム「アズール・アラモアナ」の起工式が22日に行われた。

プロスパック・ホールディングス社の関連会社が開発するアズールには、330戸の市場価格コンドミニアムと、78戸のアフォーダブル賃貸アパートが入る。

カーク・コールドウェル市長は起工式で、「アズール・アラモアナは将来開通が予定されている鉄道の駅から約3ブロックの場所にあり、この地域が必要としている住居と輸送システムを融合させた開発の好例となる」と述べた。

式典後、市長は「都市部に住居を建設することによって、多くの人がそこに集まり、新たな活気のある地域が生まれることになる」と語った。

カピオラニ通りに面したウォルグリーンの山側に当たるケアウモク通り641に建設される「アズール・アラモアナ」の完成は2021年の予定。

販売は昨年9月に開始され、71万5千ドルから220万ドルの全330戸のうち、1寝室、2寝室、3寝室の計240戸がすでに売却済みとなっている。

賃貸ユニットの入居資格は、年収がホノルルの中間所得の80%以下の家族で、単身者は6万5360ドル、カップルは7万4640ドル、4人家族は9万3280ドル以下が対象となる。

プロスパック・ホールディングス社副社長リック・スタック氏によると、アズール・アラモアナの購入者の75%がハワイ住民という。

（Andrea Gerald）