

明海大学不動産学部

不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第483回

【学生の目】

2月下旬、不動産学部の海外研修でハワイ州のオアフ島に1週間ほど滞在した。滞り期間を通して現地の歴史や文化、不動産取引や開発、都市計画など、様々なことを学んだ中で、特に印象に残ったことが2点ある。

大規模開発が生み出す価値

土着の価値との相乗効果

1点目は、海側と山側で大きく異なる土地利用だ。海側にはホテルや観光スポットが立ち並び、山側は住宅地になっている。顕著な差異は、初日に登ったダイヤモンドヘッドから確認できた。ホノルル市の海側は

地価負担力が高い観光業が集中的に立地し、住宅は次第に外周部に移行した。

地元の開発業者の話では、「海や街の中心地に近く、またダイヤモンドヘッドが見えると不動産価値が上がる」。景観と利便性が不動産価値を決定づけている。海沿いにはホテルやコンドミニアムが景観の良さを競うように立ち並び、特徴ある市街地を形成している。

平均価格もコロナ禍と前後して下落したもの、その後回復した。12年〜22年の10年間で1・82倍となるなど、住宅価格の上昇傾向が続いている(表)。

大規模開発による大量供給にもかかわらず価格が上昇する背景には、ハワイ固有の価値と、大規模開発が生み出す価値の相乗効果があるのではないだろうか。

再開発は、自然環境や現地コミュニティとの共存を強く意識している。自然破壊や住民との交流不足が訴訟等になることを予防するため

2点目は、オアフ島アラモアナに隣接するカカアコ地区の開発だ。長い時間と巨額資金をかけ、約24秒の倉庫街を再開発するもので、コンドミニアムの建設が進んでいる。

ハワイ州産業経済開発観光局の資料によると、コロナ禍の2020年のコンドミニアムの取引件数は前年比17%減だったが、21年には1・54倍となり22年も同程度で推移した。

に、公園緑地の新設やイベント開催などを行ってコミュニティづくりやまちづくりに努めるなど、懸念の払拭と共存に熱心だ。隣人との交流が減少した日本にも必要な意識で、エリアマネジメントの必要性を学んだ。カカアコ地区の開発は30年完了予定で、今年夏頃一部開通予定の高架鉄道も31年に全線開通の見込みである。都市インフラの整備と新潮流

の開発によってホノルル市は更に住みやすい街へと生まれ変わり、ハワイの不動産価値は更に上昇するだろう。

表 ハワイ州の住宅の取引数と平均価格

Year	Number of homes			Average price of homes (in dollars)		
	Total	Sing. family	Condo	Total	Sing. family	Condo
2008	16,613	8,942	9,971	517,629	605,676	441,703
2009	16,188	9,304	7,604	485,719	530,231	391,490
2010	21,107	11,073	10,034	486,107	535,993	431,383
2011	17,022	7,626	9,466	470,407	570,928	398,425
2012	16,220	7,544	8,676	493,111	604,739	396,047
2013	17,634	8,068	9,766	541,872	682,282	425,876
2014	17,713	8,075	9,638	594,440	726,920	484,281
2015	18,355	8,227	11,128	592,447	756,414	471,064
2016	18,834	8,299	11,506	656,775	771,989	573,290
2017	20,474	8,340	12,134	697,634	802,613	625,490
2018	20,408	8,632	11,777	719,469	841,532	630,036
2019	20,110	9,187	10,923	672,232	796,752	567,502
2020	18,549	9,516	9,031	717,442	834,534	594,035
2021	25,970	12,048	13,922	846,558	1,053,810	673,793
2022	21,131	8,096	11,485	876,905	1,065,105	720,263

【教員のコメント】

かつて銀座に程近い佃の開発が議論された。伝統文化が残る歴史風土を示す景観を大規模開発が奪う点だ。土着の良さを喪失させない経済的発展には柔軟な人知が必要だが成文法では困難だ。社会的責任投資としてエリアマネジメントが浮上する。



五十嵐 実菜

不動産学部 4年