

学生と教員の見方



【アビールポイント】
不動産開発に興味を持っています。現在は民間の資金を活用して事業を行うPFIについて取り組んでいます。

【学生の見方&考え方】
(3年 宮本京)

大学の研修でハワイに行き、不動産について学んだ。研修中の生活で、街全体でホームレス対策を目にしたため、問題の大きさを感じ、現地で学んだ不動産の知識を生かして解決策を考えたい。

ハワイの住宅コストは全米で2番目に高い水準であり、高級コンドミニアムや高級タイムシェアがその中核を担っている。価格は海への近さや眺望に大きく左右され、山に近い物件でも海が少しでも見れば価格が上昇する。また、高額な開発コストに対するリスク

ハワイの不動産事情2025 ②

を最小化するため、着工前に販売を行い、契約率が約6割を超えた場合に建設を進めるプリセールス方式が、海外からの投資を呼び込み、市場を活発にしている。

民間事業者が低所得者向け住宅開発を行う場合には、認可を優先するなど官民との連携が必要となる。ハワイの不動産を投資対象ではなく生活基盤として捉えることが求められる。

しかし、利益重視の開発は、地域全体の物価や家賃相場を底上げし、生活コストの高騰を招いている。さらに、行政の認可に長期間を要すること

深刻化する住まいの格差 低所得者の住宅確保対策

も住宅供給の遅れとコスト増大につながっている。ハワイ州は全米でも特に深刻な住宅不足と高騰しているといわれている。また、ホームレス向け小規模の住宅村を26年までに30カ所に拡大し、路上に戻るホームレスを削減しようとして

【教員の展開】
（土地隠し講師）
ハワイ州は全米でも特に深刻な住宅不足と高騰しているといわれている。また、ホームレス向け小規模の住宅村を26年までに30カ所に拡大し、路上に戻るホームレスを削減しようとして

ハワイ州のグリーン知事は、25年1月の施政方針演説で、今後10年で6万2000戸以上の住宅開発を目指し、そのうち約4万6000戸をアフォーダブル住宅として供給する計画を発表した。アフォーダブル住宅には、低所得者を対象とした公営住宅だけではなく、住宅確保に困窮する中所得者を対象とした民間の賃貸・分譲も含まれる。民間の力と資金も導入して低価格な住宅を効率的に増やす政策である。

ホノルル市は未活用の中地を活用し、民間デベロッパーと連携して低所得者向けアパートの建設を急いでいるといわれている。また、ホームレス向け小規模の住宅村を26年までに30カ所に拡大し、路上に戻るホームレスを削減しようとして

いる。そして、それらの原