不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第121回



大内理慧子
不動産学部
4年

オアフ島の大規模宅地開発プロジェクト

現地視察で住宅政策を体感

2026年9月、明海大学不動産学部のハワイ研修の一環として、オアフ島西側のエワ地区に位置する大規模宅地開発プロジェクト「ホ・オピリ」を視察した。「ホ・オピリ」は、かつて畑だった1500エーカー（約607㌶）の土地を、開発業者D・R・ホートン社が行政の依頼を受けて住宅地として再開発しているもので、完成までに更に15～20年を要する長期計画である。

このプロジェクトはハワイでは珍しいマスタープラン型の街づくりを行っており、最終的には1万2000戸の住宅が建設予定であり、現在は約4分の1が完成している。エリア内には3つの小学校、1つの中学校、1つの高校が新設されるほか、商業地域や工業地域も整備される計画である。また、ハワイ初の無人全自動運転電車「スカイライン」によって約30分で空港にアクセスできる。周辺には大規模ショッピングセンター「カ・マカナ・アリイ」もあり、「住む・働く・学ぶ・移動する」が一体化した人口6万人規模の利便性の高い都市を目指している。

住宅は、戸建てだけでなく、アパートやコンドミニアムなど多様なライフスタイルに対応する形で構成されている。戸建て住宅の建設期間は3～6カ月ほどで、完成物件から既に売り出され、1カ月に40～50戸売れるほどの人気で、今では当初の販売価格の2～3倍にもなっているという。投資目的の購入は1％しかなく、ほとんどが居住目的で、住民のための開発になっていると感じた。

実際に、「ホ・オピリ」内の西に位置する3階建てのコンドミニアム型のオープンハウスを2軒見学した。ここでは日本の管理組合よりも法的拘束力が強いホームオーナーアソシエーション（HOA）により、共用部分の管理やコミュニティの細かいルール運営が行われている。各戸別々の玄関から各階直通の階段を上ると、開放的な広いLDKの空間が広がり、全てラージサイズの家具でホームステージングされていた。深いバスタブのあるユニットバスもあり、ベランダには丸テーブルと椅子が置かれ、外でお茶を飲んでくつろぐ生活をイメージさせる部屋であった。

今回の研修は、住宅不足というハワイの社会課題に対し、行政が開発業者と連携してスケールの大きい都市開発を行っている実態と住宅政策を直接体感できた。これも、不動産学部の学修ならではの非常に貴重な経験であった。

【教員コメント】

同じ不動産開発でも、日本と海外とでは、その課題や仕組みなどが異なる。今回のハワイ研修では、ハワイ特有の社会課題等に対して、どのような対応をしているのか、具体的な開発事例の視察を通じて、学修できたといえる。海外にも目を向けることで、不動産学の学びもより多角的になり得るだろう。（兼重賢太郎）