

ハワイで暮らす

夏は軽井沢、冬はハワイとお考えの皆さん。もう軽井沢の別荘を処分して常夏のハワイに別荘をとお考えの皆さんへ・・・・・・・・。

ハワイに別荘を買いたいと思っても、旅行中に物件を探すという事は、なかなか難しいことの様です。いざとなるとどの物件も良く見えて迷ってしまい、なかなか決められないという経験はないでしょうか。また、ハワイの不動産屋さんはみんな親切そうに見えて、どこの不動産屋さんに頼んだら良いのか判らないですよね。実は私もハワイに別荘を購入しようと思ってハワイの不動産に関して色々探している一人なのです。

私と一緒にハワイの不動産に関して色々勉強してみましょう。

ハワイと日本の不動産売買に関する大きな違い

1. 購入者は不動産手数料（3%）及び不動産取得税を支払う必要がない。
不動産を購入される場合日本では仲介業者さんに約3%の手数料を支払いますが、ハワイでは売主さんが6%支払います。
2. 別荘を購入する場合、建物検査してから購入することが出来る。
その建物がちゃんとしている建物なのかを専門業者に検査（白アリ・水漏れ・躯体の歪など）をすることが出来る。（買主負担となります）
3. 売買契約の際、エスクロー（中立の立場の人）を用意できる。
売主や不動産屋が売買契約の手付金や残金を持ち逃げされるリスクを回避するため、一旦お金を預かる機関です。
4. ハワイで販売している物件全てを購入することができる。
ハワイで販売されている全ての物件はMLS（全米不動産物件登録）に登録されています。そして毎週オープンハウス（物件見学可能）の物件がリストアップされ掲示されます。各不動産屋さんはそのリストの中からお客様の要求にあった物件を探して紹介している様です。そのためハワイの不動産屋が目利きかどうかでだいぶ違ってきます。

それでは、今回私が視察した別荘をご紹介します。

ハワイの物件を買うメリットとは

1. ハワイの住宅はリーマンショック以降順調に推移し、毎年 5%～8%上昇しています。(投資物件の対象)
2. ハワイは建物評価より土地の評価格の方が安く、減価償却率が大きい。
ハワイは木造住宅で築 30 年と言うのは普通です。購入年の一括償却も可能です。

＜カハラ地区一戸建て 4LDK+4バス \$ 2,185,000＞
日本円 2億5千万円（2017年2月頃のレート）

カハラ地区はワイキキビーチのダイヤモンドヘッドの東側に海岸線まで広がっている地域で高級カハラホテルや石原裕次郎の別荘のあるエリアで知られています。1軒当たりの敷地面積が広く、生活環境、治安もよく、ハワイの高級住宅地を代表する地域です。ワイキキから車で約10分ととても便利な立地条件で世界中の人からの人気を集めています。

・学校：カハラ幼稚園 Kahala Elementary school
 カイムキ中学校 Kaimuki Middle school
 カラニ高校 Kalani High school

土地：10,334sqft(284坪) 建物：3,247sqft(89坪)

1955年新築 2007年改装



別荘アプローチ&ガレージ



リビングルーム



ダイニングルーム



ベッドルーム-1



ベッドルーム-2



ガーデンテラス



ガーデンテラス



ダイニングルーム



プライベートプール&プールバー

＜ハワイ ロア地域 一戸建て 5LDK+5バス \$3,150,000＞

日本円 3億6千万円（2017年2月頃のレート）

ハワイ ロア地域はワイキキから約20km東、車で約30分の場所です。ハワイカイの西側の小高い丘になったエリアで全ての車はセキュリティゲイト（検問所）を通らなければ入れない地域です。この地域はカハラ地域と並ぶ高級別荘地といえるでしょう。丘の上からはハワイカイのヨットハーバーが素晴らしく良く見えます。

- ・学校：アイナハイナ幼稚園 Aina Haina Elementary school
- ニウバレー中学校 Niu Vally Middle school
- コラニ高校 Kolani High school

土地：11,567sqft(318坪) 建物：5,264sqft(144坪)

1995年新築



リビングルーム



居間-1



居間-2



寝室



リビングルーム



システムキッチン



別荘のプール



別荘からの眺め（エリア所有のテニスコート）

＜カカアコ地区 コンドミニウム 2LDK+2 バス \$ 899,000＞

日本円 1 億円（2017年2月頃のレート）

アラモアナショッピングとダウンタウンの間に再開発された地域です。
タワーマンション 2LDK の新築物件です。最近の傾向としてラナイを付けずに
前目ガラス張りの物件が主流になっているようです。また、共有施設として、プ
ール・トレーニングルーム・バーベキュースペースやパーティールーム・ドッグ
ランスペース等も備えたタワーマンションもあります。

- ・学校：ロイヤル 幼稚園 Royal Elementary school
- セントラル中学校 Central Middle school
- マッキンレイ高校 Mckinley High school

コレクション 21 階 909sqft(82 m²)

2016 年新築



リゾートマンションが立ち並ぶ再開発地域



リゾートマンションの外観



リゾートマンションの1F受付



リゾートマンションのキッチン



リゾートマンションのリビングルーム



リゾートマンションの寝室-A



リゾートマンションの寝室-B



リゾートマンションの共有施設（屋外プール）



リゾートマンションの共有施設（バーベキューエリア）



リゾートマンションの共有施設（パーティールーム）

＜ハワイの不動産相場＞

2016 年 D a t a

ワイキキエリア

・ロイヤルクヒオ	タワーコンド	1 ルーム (借地権)	15～25 万ドル
・アイランドコロニー	タワーコンド	1 ルーム (所有権)	20～35 万ドル
・ワイキキバニヤン	タワーコンド	1LDK (所有権)	35～60 万ドル
・イリカイ	タワーコンド	1LDK (所有権)	35～60 万ドル
・トランプタワー	タワーコンド	1 ルーム (所有権)	55～85 万ドル
・リッツカールトン	タワーコンド	1 ルーム (所有権)	55～85 万ドル
・トランプタワー	タワーコンド	1LDK (所有権)	110～200 万ドル
・リッツカールトン	タワーコンド	1 ルーム (所有権)	110～200 万ドル
・ビーチタワー	タワーコンド	2LDK (所有権)	110～200 万ドル

カカアコエリア

・アエオタワー	タワーコンド	1 ルーム (所有権)	35～60 万ドル
・ナウルタワー	タワーコンド	1LDK (所有権)	55～85 万ドル
・1350 アラモアナ	タワーコンド	2LDK (所有権)	85～110 万ドル
・ナウルタワー	タワーコンド	2LDK (所有権)	110～200 万ドル
・アエオタワー	タワーコンド	2 ルーム (所有権)	110～200 万ドル
・ホクア	タワーコンド	2LDK (所有権)	110～200 万ドル
・アエオタワー	タワーコンド	3 ルーム (所有権)	200～600 万ドル
・ワイエア	タワーコンド	3 ルーム (所有権)	200～600 万ドル

カハラエリア

- ・一戸建て 3LDK (所有権) 200～1000 万ドル

ダイヤモンドヘッドエリア

- ・一戸建て 4LDK (所有権) 200～1000 万ドル

ハワイ・ロア・リッジエリア

- ・一戸建て 4LDK (所有権) 200～1000 万ドル

*2016 年度の資料です、あくまでも参考数値としてご利用ください。

＜軽井沢でハワイの貸別荘の手配を・・・＞

夏場軽井沢の別荘で過ごし、冬場はハワイの別荘で過ごしたいというニーズの高まりから、軽井沢で別荘をお持ちのお客様にハワイの貸別荘の手配のお手伝いもさせて頂いております。

- ・ハワイの別荘を購入する前に、何年か貸別荘でハワイを体験したいという方
- ・ハワイに別荘を所有しているがあまり利用していないので、身元のしっかりした人にだけ貸したいという方

ハワイの不動産屋さんに直接申し込みをしても、いざ現地に行くと、そんなことは聞いていないとか担当者が休んでいるので解らないとか言ってトラブルになるケースも少なくない聞いています。しかし、別荘のオーナーから直接お預かりをしている当社ではそんなご心配は unnecessary です。

この夏に軽井沢でお過ごしなさるご予定の方、気軽にお立ち寄り下さい。

〒389-0111

長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉 2 4 3 0 - 1

(国道 18 号線沿線、軽井沢市役所の東約 3 0 0 m)

パディーズ・カフェ&エステート軽井沢

TEL:0267-41-0773

URL:<http://www.estate-karuizawa.com/>

<償却物件の計算式>

償却年数

・木造建物・・・住宅 22年
 事務所 24年
 食堂 20年
 旅館 17年

・重量鉄骨・・・住宅 34年

・RC ・・・住宅 47年
 事務所 50年

① 例えば（築10年の木造住宅の場合）の計算式は

$$\begin{aligned} & \{22\text{年（償却年数）} - 10\text{年（経過年数）}\} + \{10\text{年（経過年数）} \times 0.2\} \\ &= 12 + 2 \\ &= 14\text{年} \end{aligned}$$

従って、14年かけて償却される。

② 例外）築25年以上の木造住宅 は購入年度に建物金額は 全額償却 できる

③ 例外）築56年以上のRC住宅 は購入年度に建物金額は 全額償却 できる