

不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第29回



奥山 日芽子
不動産学部3年

9月上旬に海外研修として、ハワイ州のオアフ島に一週間滞在した。そこで、ハワイが観光地として繁栄していく一方で、深刻な問題の数々に直面していることを痛感した。

ハワイが抱える不動産の課題

そうした問題の一つに住宅価格の高さが挙げられる。近年では、コロナパンデミック後のリモートワーク普及が必要を急増させ、一戸建ての価格が急激に上昇するなど、全体的な住宅価格の上昇が続いている。ハワイの住宅価格は世界的に見ても群を抜いて高く、島別に見るとハワイ州の人口の70%を占めるオアフ島が一番高い。住宅価格上昇の要因として挙げられるのは、世界有数のリゾート地として、価

住宅不足の解決案にも課題多く

保安全過剰な開発を抑えるために、土地利用規制が厳しく新規開発が停滞している。要するに、需要が集中している状況で、供給が追いついていないことが、ハワイの住宅価格上昇に繋がっていると考える。そしてハワイに住む人々の貧困も問題となっている。研修資料で見たデータでは、アメリカ全体でハワイ

州の生活費用が一番高く、かつ可処分所得が一番低いとされていた。ハワイの住民は、賃金も高いが物価がそれ以上に高いため、一戸建てのローンを組めるのはわずか21%だという。これらの影響により生活を脅かされ、ホームレス問題を助長しているのではないかと。

また、講師の話では、2023年のハワイ島の山火事発生後、住宅難民と

この住宅プログラムには課題が多く、供給が追いついていないのが現状である。

不動産需要が高い一方で、多くの問題を抱えており、その上、問題に対して効果的な政策がなかなか実施されていない。ハワイの不動産問題は、かなり深刻な状況だと私は感じました。現地に足を踏み入れ、学ぶことで見えてくるものは多く、今後もこの研修で得たことを自分なりに咀嚼（そしゃく）しながら研究を続けていくことと思う。

【教員コメント】

ハワイ不動産の購入者は地元の割合が圧倒的に多い。物価高が生活に与える影響は深刻だが、親族で融通して頭金を工面するなどして住居を確保する実態もあるようだ。ホームレス問題は、メンタルヘルスなど他の問題と複合的に考えていく必要がある。（上地聡子）