



オアフ島不動産市場月次レポート

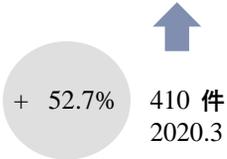
2021年3月 - コンドミニウム・タウンハウス

※データ出典：Honolulu Board of Realtors (ホノルル不動産協会)

市場動向

※下記丸印内の増減%は前年同月比

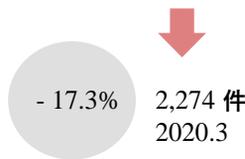
626 件
成約件数合計



14 日
成約日数中間値



1,881 件
市場在庫件数



価格帯別市場在庫件数

472 件
(- 24.2%)

Above \$700K
約7千万円以上

■ 高/低価格帯
市場在庫は少な目
購入需要は旺盛

□ 中価格帯
取引活発、在庫減
実需物件需要高

502 件
(- 8.9%)

Below \$300K
約3千万円以下

907 件
(- 22.7%)

\$300K-\$700K
約3~7千万円

中間・平均 価格

※\$1 = 110円換算(2021/3/31)

\$451,000
(4,960 万円)

中間価格 ↑



\$530,257
(5,830 万円)

平均価格 ↑



\$455,000
(5,005 万円)

通年中間価格 ↑



\$525,563
(5,780 万円)

通年平均価格 ↑



まとめ

2021年3月度 オアフ島不動産市況 (コンドミニウム・タウンハウス)

コンドミニウム・タウンハウスの前年同月比の中間価格は3.7%上昇、平均価格は0.3%の上昇という結果でした。成約件数は626件でなんと前年同月比で52.7%もの増加を記録し、売出から成約に至るまでの所要日数は14日間で前年同月の23日間と比べて39%短くなっています。

市場在庫件数は前年同月比で17.3%少ない件数で供給数の低水準状態が続く中で、売出価格より高い価格で成約した割合は前年同月の10%から大きく上昇し、成約物件数の29% (約3割) を占める結果となりました。

3月の新規売出品数は715件で前年同月比で17%件数が増加し、堅調に取引が行われていると言えます。



ILC & SWELL
REALTY LLC



オアフ島不動産市場月次レポート

2021年3月 - 戸建

※データ出典：Honolulu Board of Realtors (ホノルル不動産協会)

市場動向

※下記丸印内の増減%は前年同月比

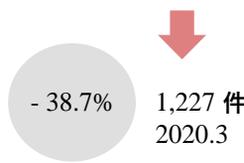
361 件
成約件数合計



9 日
成約日数中間値



752 件
市場在庫件数



価格帯別市場在庫件数

191 件 (- 30.3%) \$1.1M~\$1.9M 約1.1億~1.9億円	203 件 (-16.1%) Above \$1.9M 約1.9億円以上
179 件 (- 60.5%) Below \$800K 約8,000万円以下	179 件 (- 30.6%) \$800K~\$1.1M 約8,000万~1.1億

中間・平均価格

※\$1 = 110円換算(2021/3/31)

\$950,000
(1億 450万円)

中間価格 ↑



\$1,226,827
(1億 3,495 万円)

平均価格 ↑



\$915,000
(1億 65万円)

通年中間価格 ↑



\$1,154,141
(1億 2,695万円)

通年平均価格 ↑



まとめ

2021年3月度もオアフ島の戸建物件市場は活況が続き、中間値の最高値を更に更新しました。

戸建物件の前年同月比の中間価格は17.3%もの上昇で、円換算で1億円を超える結果となり、平均価格は約26%の上昇を示しました。成約件数は361件で前年同月比19.1%の増加、売出から成約に至るまでの所要日数は先月同様で9日間。市場在庫件数は、752件で前年同月と比較して38.7%少ない件数で引き続き供給が限られているなか、戸建成約の半数の50%が売出価格より高値での成約に至り、先月に続き戸建て市場は大変活発です。

\$800,000以下の成約数は前年同月比で約3割程度減少しましたが、\$1,500,000を超える価格帯の成約数は前年同月比で2倍以上の件数となり、高価格帯の取引の増加傾向が続いています。

戸建の新規売物件数は439件で前年同月比で12.6%増加し、供給数の増加傾向が見られました。



ILC & SWELL
REALTY LLC

オアフ島不動産市場月次レポート

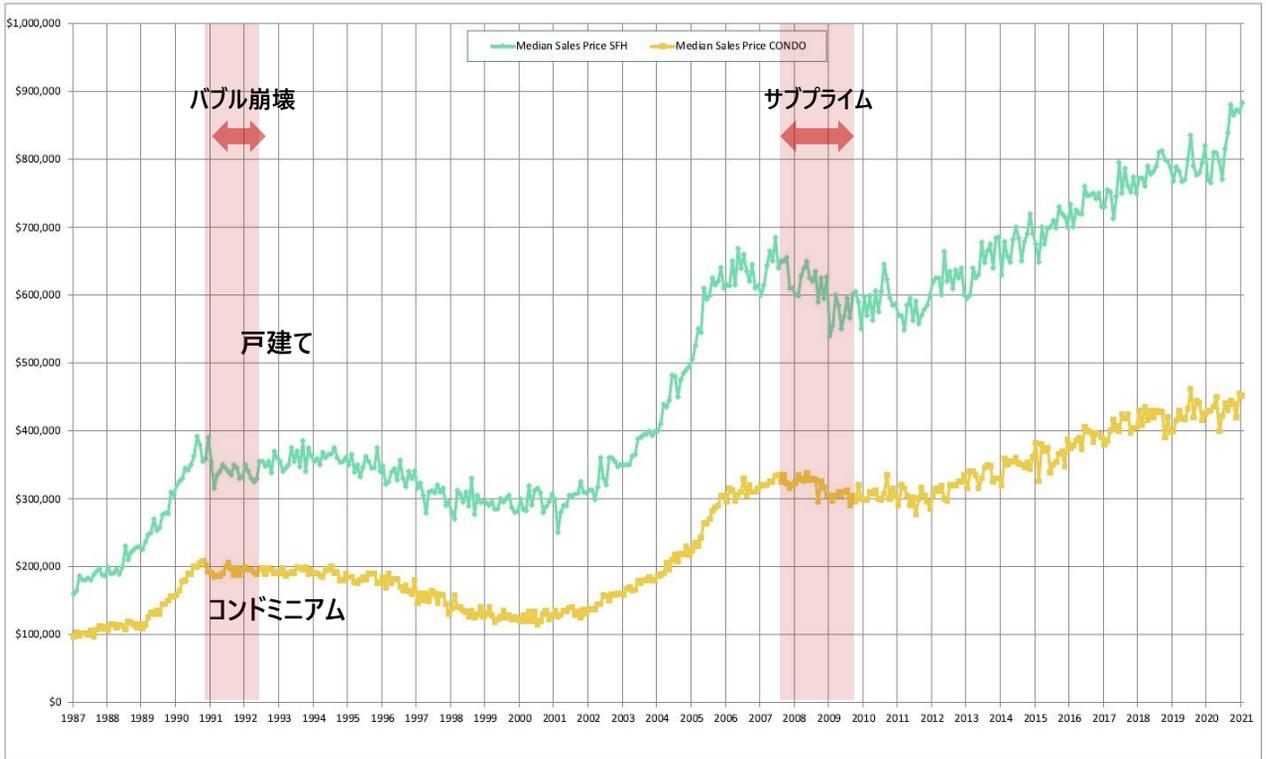
2021年3月

※データ出典：Honolulu Board of Realtors (ホノルル不動産協会)

オアフ島 不動産価格推移*



*過去約35年の中間価格推移のグラフをホノルル不動産協会の報告レポートから引用



考察

※当社仲介部門の独自考察となりますので、あくまでご参考情報としてご確認願います。

1987年から2020年12月末までの過去約35年間のオアフ島不動産中間価格を戸建て、コンドミニアムの市場のグラフで見ると、基本的には右肩上がりに価格上昇を続けてきたことが分かります。赤い帯の印をつけた時期は、過去の主要の経済危機（バブル崩壊、サブプライム）を示しています。バブル崩壊時期は10~20%の市場価格の下落が確認され、サブプライム時期はおおよそ10%弱の価格下落に留まる結果となりました。

ハワイ州は2月下旬からは再開計画を第三段階へ進めましたが、春の陽気と共にイースター休暇や春休みを利用した米国本土からの観光客の増加傾向もあって、3月下旬からコロナ新規感染者数の減少が目標数値を下回らなかったため、再度規制緩和段階を第二段階に戻す可能性が示唆されましたが、4月8日にイグ州知事とプランジャルディ（ホノルル）市長は少なくともあと4週間は第三段階のままで据え置く合意に至りました。同時に、ワクチン接種完了者に対してのテスト要請免除や10日間自主隔離免除に関する議論が行われており、渡航時の制限が緩和される時期が近づきつつあることが感じられます。

売出物件の不足が続く中で、ハワイ居住者を中心に、低金利に後押しされた実需物件の購入需要と米国本土などからの移住層や別荘需要などが相まって、入札価格を押し上げ、（実需より物件においては）売主にとって大変有利な状況が続き、買手は引き続き激しい競争に直面しています。



ILC & SWELL
REALTY LLC