



オアフ島不動産市場月次レポート

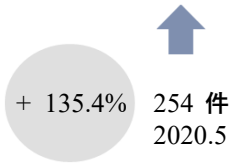
2021年5月 - コンドミニウム・タウンハウス

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

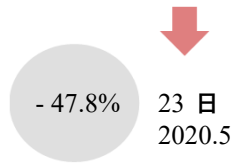
市場動向

※下記丸印内の増減%は前年同月比

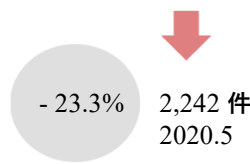
598 件
成約件数合計



12 日 過去最短値
成約日数中間値



1,719 件
市場在庫件数



価格帯別市場在庫件数

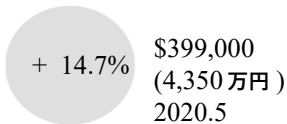
470 件 (- 7.1%) Above \$700K 約7千万円以上	■ 高/低価格帯 市場在庫は少な目 購入需要は旺盛 □ 中価格帯 取引活発、在庫減 実需物件需要高
445 件 (- 23.5%) Below \$300K 約3千万円以下	804 件 (- 30.3%) \$300K~\$700K 約3~7千万円

中間・平均 価格

※\$1 = 109円換算(2021/5/31)

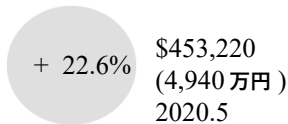
\$457,750
(4,990 万円)

中間価格 ↑



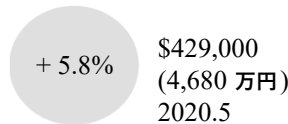
\$555,798
(6,060 万円)

平均価格 ↑



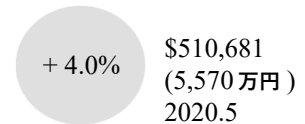
\$454,000
(4,950 万円)

通年中間価格 ↑



\$531,091
(5,790 万円)

通年平均価格 ↑



まとめ

[2021年5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・タウンハウスの中間価格は、コロナの影響が始まって間もない頃の前年同月の\$399,000と比べて約15%上昇し、平均価格は約23%もの上昇を示す結果でした。成約件数は598件で(コロナウイルスパンデミック発生直後となる)前年同月比で2倍以上もの135%の増加を記録(2年前の2019年5月と比較すると15%の増加)し、物件売出から成約に至るまでの所要日数は12日間と過去最短の記録を更新した月となりました。

市場在庫件数は2020年6月以降減少が続き、前年同月より23.3%少ない件数となり、市場への売出供給数の低水準状態が続いています。

5月の新規売出台数は683件と前年同月比で34.2%増加したにも拘らず、そのうちの51%が既に売却に至ったか、エスクロー手続き中の状態となっており、買手にとって険しい物件取得競争状態が続いています。



ILC & SWELL
REALTY LLC



オアフ島不動産市場月次レポート

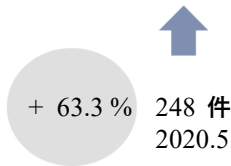
2021年5月 - 戸建

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

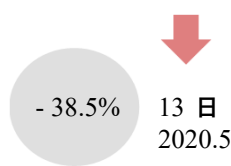
市場動向

※下記丸印内の増減%は前年同月比

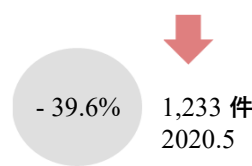
405 件
成約件数合計



8 日 過去最短短値
成約日数中間値



745 件
市場在庫件数



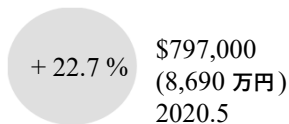
価格帯別市場在庫件数

208 件 (- 25.7%) \$1.1M~\$1.9M 約1.1億~1.9億円	207 件 (- 16.2%) Above \$1.9M 約1.9億円以上
154 件 (- 64.1%) Below \$800K 約8,000万円以下	176 件 (- 34.3%) \$800K~\$1.1M 約8,000万~1.1億

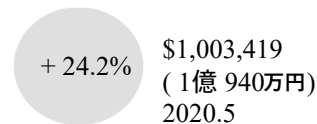
中間・平均 価格

※\$1 = 109円換算(2021/5/31)

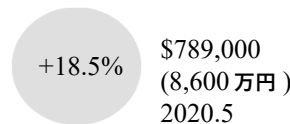
過去最高値
\$978,000
(1億 660万円)
中間価格 ↑



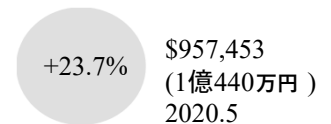
\$1,246,611
(1億 3,600 万円)
平均価格 ↑



\$935,000
(1億200万円)
通年中間価格 ↑



\$1,184,790
(1億 2,900万円)
通年平均価格 ↑



まとめ

[2021年5月度 オアフ島不動産市況 (戸建)]

2021年5月度のオアフ島の戸建物件市場は活況が続き、戸建物件が市場売出から成約に至る日数も平均8日間と短縮を続け、中間価格も上昇継続し、市場最高値の記録を更新する結果となりました。

戸建物件の中間価格の対前年同月比は22.7%もの上昇で、円換算では引き続き1億円を超える結果となり、平均価格は対前年同月比で約24%の上昇を示しました。成約件数は405件で前年同月比63.3%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8日間でした(前年同月比約40%短縮)。

市場在庫件数は、745件で前年同月と比較して約40%少なくなり引き続き供給が限られている中、5月の新規売出品数は430件で前年同月比で24.6%増加したにも拘らず、そのうちの61%が既に売却に至ったか、エスクロー中(成約し、契約手続中)の状態になっているようで、買手にとっては非常に険しい物件取得競争状態が続いています。



ILC & SWELL
REALTY LLC

オアフ島不動産市場月次レポート

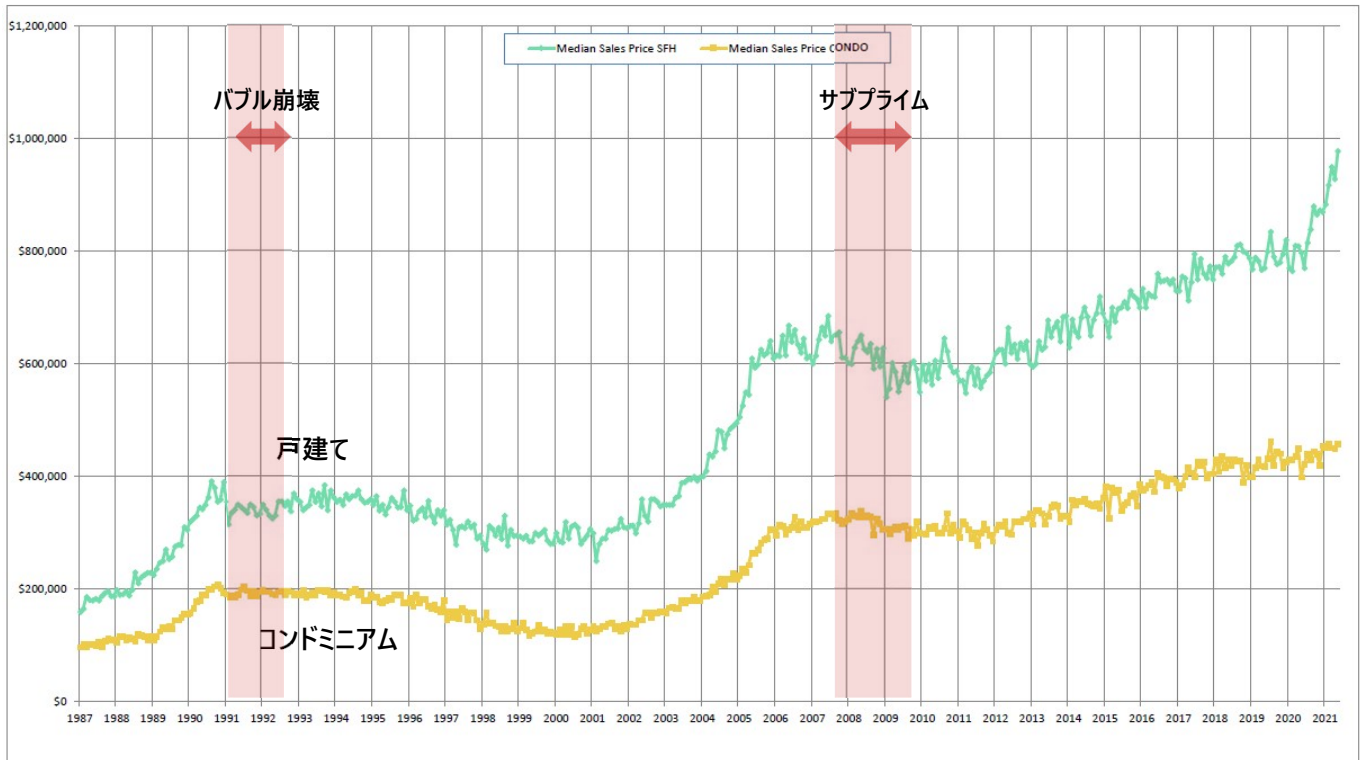
2021年5月

※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5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、コンドミニアムの市場のグラフで見ると、概ね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。過去20年間でコンドミニアムは中間価格が2倍以上、戸建については2.5倍程度の上昇をしてきた経緯が確認されます。

現在ハワイ州ではワクチン接種者の割合が約50%となり、イグ州知事が渡航者への事前PCRテスト結果の提示義務を段階的に解除することを発表し、益々米国本土からの渡航者の増加が期待される中、日本を含む海外諸国からの渡航者数の増加が待たれています。

売出物件の不足が続く中で、地元居住者による購入需要と米国本土などからの移住層、別荘需要のある富裕層などが米国の低金利で入札価格を押し上げ、取引件数を押し上げている状況が確認されています。6月に入ると夏の休暇時期となり、より多くの富裕層を含む米国本土からの旅行者がハワイに訪問し始めており、高額帯物件の市場の反響も改善がみられています（2021年6月7日時点）。市場の物件供給が低い中、安定した高い購入需要が継続しており、売主にとっては大変有利な状況が続く、買主にとっては引き続き激しい物件取得競争に直面している状況がより顕著となっています。



ILC & SWELL
REALTY LLC