



オアフ島不動産市場月次レポート

2021年6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

730 件
成約件数合計



11 日 **過去最短値**
成約日数中間値



1,698 件
市場在庫件数



価格帯別市場在庫件数

451 件
(- 19.0%)
Above \$700K
約7700万円以上

■ 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

416 件
(- 26.4%)
Below \$300K
約3300万円以下

831 件
(- 31.0%)
\$300K-\$700K
約3300-7700万円

中間・平均 価格

※\$1 = 110円換算(2021/6/30)

\$460,000
(5,060 万円)

中間価格 ↑



\$557,302
(6,130 万円)

平均価格 ↑



\$455,000
(5,000 万円)

通年中間価格 ↑



\$536,732
(5,790 万円)

通年平均価格 ↑



まとめ

コンドミニウム・タウンハウスの中間価格は、コロナによるロックダウンの影響を受けた前年6月度の\$421,500と比べて約9%上昇し（2年前の2019年6月と比較すると6%上昇）、2019年7月に記録した最高値（\$461,500）に迫る\$460,000まで上昇し、平均価格も約16%もの上昇を記録しました。

6月の成約件数は730件で前年6月の2.3倍に相当する135%の増加を記録し（2年前の同月比でも54.3%増加）、今年5月の598件と比較しても22%も増加しており、売出から成約に至るまでの所要日数は11日間で過去最短を更に更新する結果となりました。

市場在庫件数は2020年6月以降減少が続き、前年同月より27%少ない件数で、依然として在庫物件の低水準状態が続いています。

6月の新規売出台数は784件と前年同月比で約3割増加しました。

2021年に入ってから売出価格より高値で成約するケースが32.9%と増加傾向にあり、その三分の二（66%）は\$400,000から\$700,000までの価格帯と、中価格帯の実需より物件の取得競争の激化が顕著となっています。



ILC & SWELL
REALTY LLC



オアフ島不動産市場月次レポート

2021年6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

451 件
成約件数合計



8 日
成約日数中間値



796 件
市場在庫件数



価格帯別市場在庫件数

215 件 (- 24.0%) \$1.1M~\$1.9M 約1.2億~2.1億円	198 件 (-19.5%) Above \$1.9M 約2.1億円以上
178 件 (- 52.9%) Below \$800K 約8,800万円以下	205 件 (- 24.6%) \$800K~\$1.1M 約8,800万~1.2億

中間・平均価格

※\$1 = 110円換算 (2021/6/30)

過去最高値

\$979,000
(1億 770万円)

中間価格 ↑



\$1,225,011
(1億 3,500 万円)

平均価格 ↑



\$949,475
(1億500万円)

通年中間価格 ↑



\$1,193,013
(1億 3,100万円)

通年平均価格 ↑



まとめ

2021年6月の戸建市場は、依然超過熱状況が続いており、中間価格は先月から\$1,000上昇し、最高記録を更新しました。

戸建物件の中間価格の対前年同月比は27.1%もの上昇（2年前の同月比22.4%上昇）となり、円換算すると1億1千万円に届く勢いとなっています。平均価格は対前年同月比で約36.2%の上昇となり、成約件数は451件で前年同月比49.3%増加（2年前の同月比37.9%増加）で今年5月の405件と比べても11%増加し、売出から成約に至るまでの所要日数は先月同様で8日間と売出からほぼ1週間で成約に至る状況が続いています。

市場在庫件数は、796件と今年5月の745件から約7%増加しましたが、前年同月比で約33%少なく、引き続き供給数が増えないなかで、需要は益々増えているという結果を示しています。

6月の新規売出台数は482件で今年5月の430件から12%増加で前年同月比では23%増加でしたが、2021年に入ってから売出より高値で成約した事例は全体の57.7%を占めており、それらの成約の57%(過半数以上)は\$600,000から\$1,000,000の戸建としては低価格帯の物件群でした。



ILC & SWELL
REALTY LLC

オアフ島不動産市場月次レポート

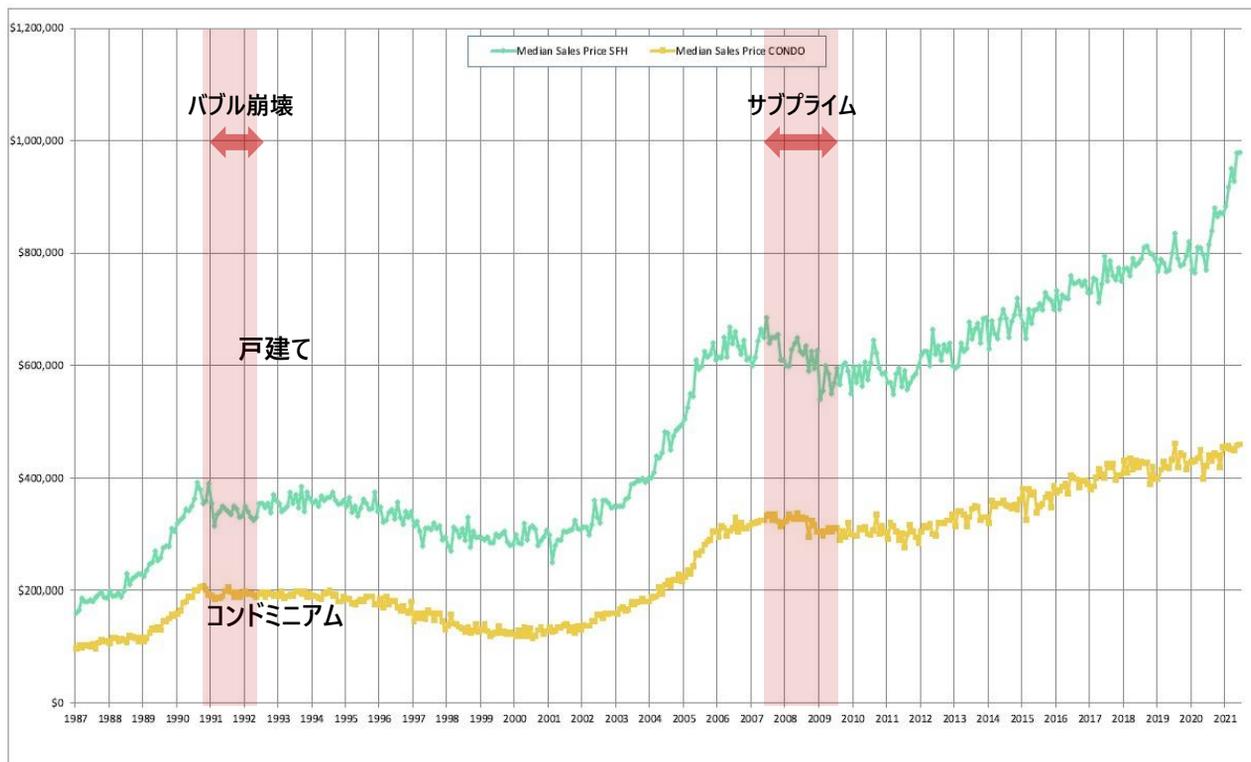
2021年6月

※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。

ハワイ州ではワクチン接種率が50%を超え、米国本土からの旅行者が大変な勢いで入ってきています。米国の夏休みシーズンに入り、ようやく高額帯のコンドミニアム（2億円以上）にも確実な市場の動きが目立ち始めてきています。米国本土からの移住層、別荘取得需要などが増加している傾向に加えて、未曾有の低金利下でのハワイ居住者の投資家や米国本土の投資家による賃貸運用を目的とした購入層の増加も顕著となり、売出物件の不足が続く中で、売主にとって大変有利な状況が続き、買手にとっては競争が激化する状況となっています。

木造タウンハウスなどの物件群も取引価格は5月まではほぼ横ばいであった状況から一転し、市場価格の上昇が明らかにみられており、過去30年以上の不動産市況を考慮しても、最高水準の金額で売却が早期に成立する状況が確認されています。高級物件を含め、今市場が非常に活発に動いており、良い金額で成約が期待できる「売り時」といえる市況状況です。



ILC & SWELL
REALTY LLC