



オアフ島不動産市場月次レポート

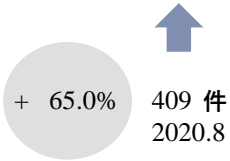
2021年8月 - コンドミニウム・タウンハウス

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

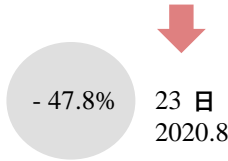
市場動向

※下記丸印内の増減%は前年同月比

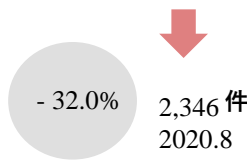
675 件
成約件数合計



12 日
成約日数中間値



過去最低値
1,596 件
市場在庫件数



価格帯別市場在庫件数

435 件
(- 22.0%)
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

349 件
(- 43.5%)
Below \$300K
約3300万円以下

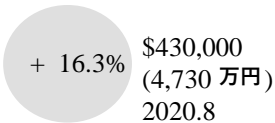
812 件
(- 30.6%)
\$300K-\$700K
約3300-7700万円

中間・平均 価格

※\$1 = 110円換算(2021/8/31)

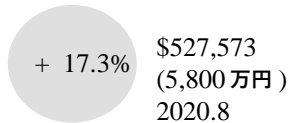
過去最高値
\$500,000
(5,500 万円)

中間価格 ↑



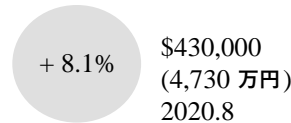
\$618,612
(6,800 万円)

平均価格 ↑



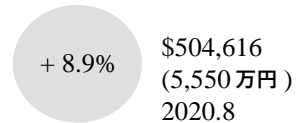
\$465,000
(5,120 万円)

通年中間価格 ↑



\$549,333
(6,050 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\$500,000で先月に続き過去最高を更新。前年8月度の\$430,000と比べて約16.3%上昇し、先月2021年7月の最高値\$475,000を約9.5%上回りました。平均価格も前年同月比約17.3%もの上昇となりました。2021年の通年中間価格についても対2020年比で約8%上昇、対2019年比では約9%の上昇と安定して価格上昇傾向が続いています。

2021年8月の成約件数は675件で前年8月の65%の増加（2019年比31%増）を記録し、前月とほぼ同水準で売出から成約に至るまでの所要日数は12日間と低水準を継続する結果となりました。

市場在庫件数は2020年6月以降減少し続け前年同月より32%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。また、8月の新規売出品数は721件と前年同月比で約13.6%の微増でした。

中間価格以上の価格帯の相場上昇傾向が顕著にみられ、前年8月と比較して\$600,000以上の価格帯の成約件数が3倍に、\$800,000以上の価格帯の成約件数は4倍となり、コンドミニウムの41%が売出価格を上回って成約しているなど、依然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

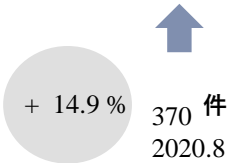
2021年8月 - 戸建

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

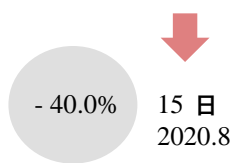
市場動向

※下記丸印内の増減%は前年同月比

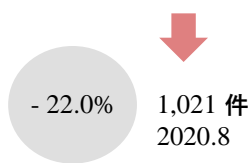
425 件
成約件数合計



9 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

222 件 (- 19.6%) \$1.1M~\$1.9M 約1.2億~2.1億円	192 件 (-14.3%) Above \$1.9M 約2.1億円以上
146 件 (- 27.3%) Below \$800K 約8,800万円以下	236 件 (- 3.3%) \$800K~\$1.1M 約8,800万~1.2億

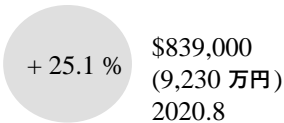
中間・平均 価格

※\$1 = 110円換算(2021/8/31)

過去最高値

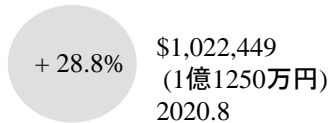
\$1,050,000
(1億 1,550万円)

中間価格 ↑



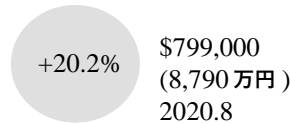
\$1,316,681
(1億 4,500万円)

平均価格 ↑



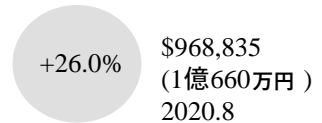
\$960,000
(1億560万円)

通年中間価格 ↑



\$1,220,754
(1億 3,500万円)

通年平均価格 ↑



まとめ

2021年8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ついに7桁の数字となり\$1,050,000で対前年同月比で25.1%の上昇、2021年7月から5.8%(\$57,500)の上昇となり先月に続き最高記録を更新中です。

戸建物件の平均価格は対前年同月比で約28.8%の上昇でした。

成約件数は425件で前年同月比で14.9%増加(2年前の2019年同月比でみると18%増加)でしたが最も多かった今年6月の451件と比べると5.7%減少で推移しました。売出から成約までの所要日数は先月とほぼ同じで9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件で先月の833件から4.6%減少し、今年6月の水準に戻りましたが、前年同月比では約22%少なく(2019年比で約50%減)依然供給数は増えていないなかで、需要は益々増えているという結果を示しています。

2021年8月の新規売出品数は460件で先月とほぼ同数という結果でした。

売出価格より高値で成約した事例は全体の64%を占め、価格帯別にみると、\$1Mを超える成約件数は前年比で2倍となり、\$2Mを超える価格の成約数は前年同月の97件から3倍以上の297件に増加しました。



ILC & SWELL
REALTY LLC

オアフ島不動産市場月次レポート

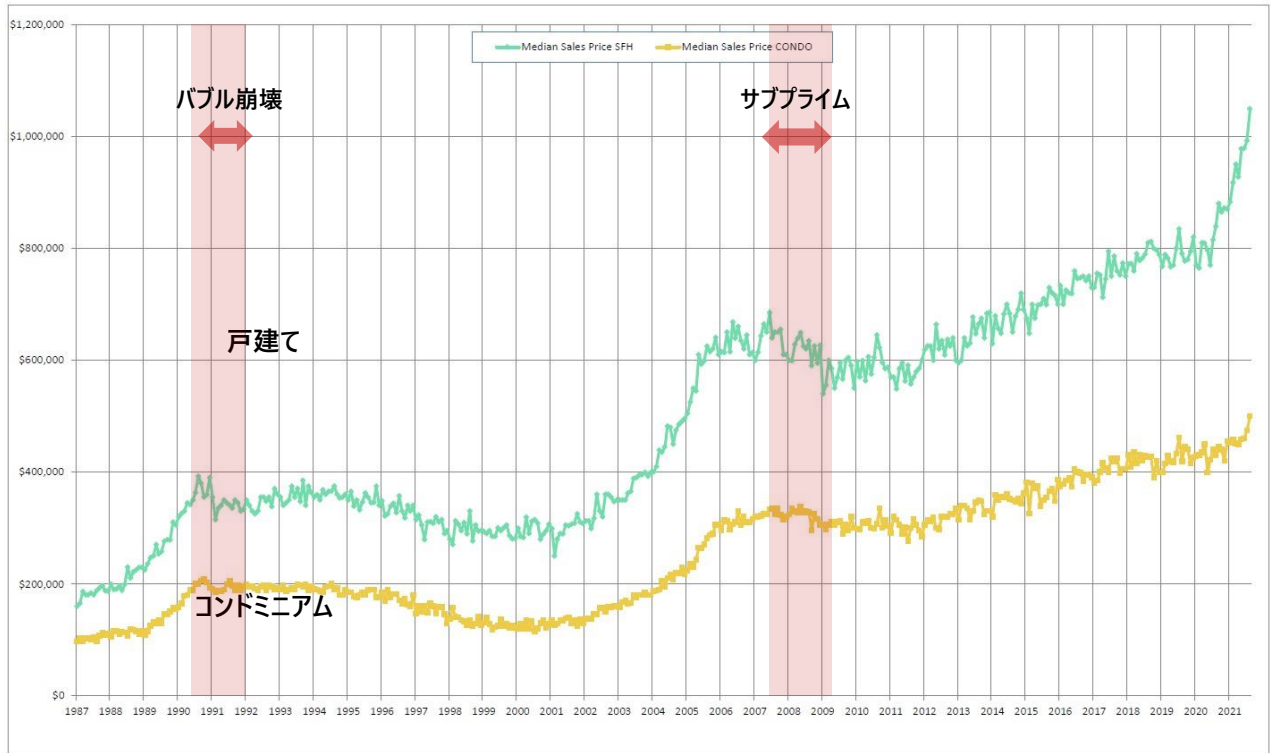
2021年8月

※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2021年7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、基本傾向として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は55%を超え、2021年9月13日からはオアフ島で、ワクチンパスポートの一部試験的導入「セーフ・アクセス・オアフ・プログラム」が60日間という期間限定にて実施されることとなります。このプログラムは、原則レストランやジム、美術館などに入る際にワクチン接種証明が48時間以内のPCR検査の陰性証明が必要となる内容ですが、ショッピングモールやファーマーズマーケット、スーパーマーケットなどは対象外となっています。

過去3か月間本格的にコンドベスト市場価格が上昇している傾向がみられるハワイ不動産市況ですが、戸建の中間価格も100万ドルの大台に乗り、大変活況な状況にあります。実需向け物件だけでなく、別荘物件などの動きも一部ではかなり堅調な取引が目立ちだしてきています。物件売却などを検討の方は、是非ご相談を頂ければ幸いです。



ILC & SWELL
REALTY LLC