



オアフ島不動産市場月次レポート

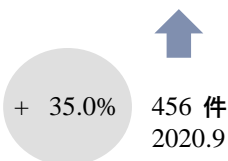
2021年9月 - コンドミニウム・タウンハウス

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

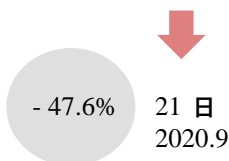
市場動向

※下記丸印内の増減%は前年同月比

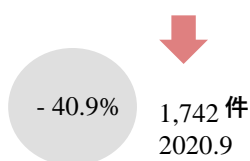
615 件
成約件数合計



11 日
成約日数中間値



過去最低値
1,030 件
市場在庫件数



価格帯別市場在庫件数

353 件
(- 29.4%)
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

227 件
(- 53.9%)
Below \$300K
約3300万円以下

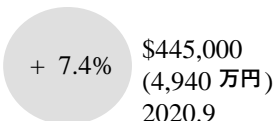
450 件
(- 40.0%)
\$300K-\$700K
約3300-7700万円

中間・平均 価格

※\$1 = 111円換算(2021/9/30)

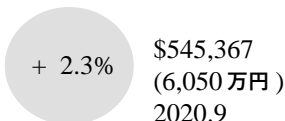
\$478,000
(5,300 万円)

中間価格 ↑



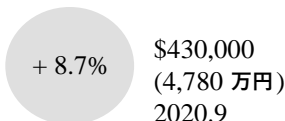
\$558,002
(6,200 万円)

平均価格 ↑



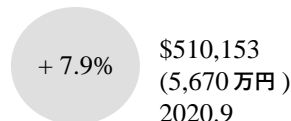
過去最高値
\$467,500
(5,190 万円)

通年中間価格 ↑



過去最高値
\$550,293
(6,100 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\$478,000で先月より若干低いが前年9月の\$445,000と比べて約7.4%上昇し平均価格は前年同月比約2.3%の上昇に留まりました。2年前の2019年同月比では6.9%中間価格は上昇しています。2021年9月までの通年中間価格については、対2020年比で約8.7%上昇で最高値更新となり、対2019年比では約10%の上昇と安定して価格上昇傾向が続いています。

2021年9月の成約件数は615件で前年9月の35%の増加（2019年比32%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11日間と低水準を継続する結果となり、安定した購入需要が確認されています。

市場在庫件数は2020年6月以降に減少し始めてから益々減少傾向が加速し、2021年9月の在庫件数は前年同月比で約40%少ない件数、2019年の9月と比較すると57%減と、在庫物件の低水準状態が顕著となっています。

価格帯の上昇傾向が顕著で、\$700,000以上の価格帯の成約件数が昨年9月の57件から129件と約2倍の件数となり、売価格を上回る取引は全体の約40%を占め依然物件の取得競争の激化が続いています。



ILC & SWELL
REALTY LLC



オアフ島不動産市場月次レポート

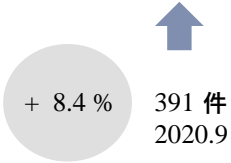
2021年9月 - 戸建

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

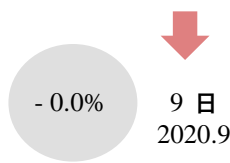
市場動向

※下記丸印内の増減%は前年同月比

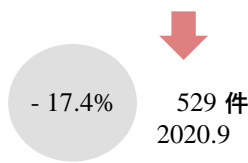
424 件
成約件数合計



9 日
成約日数中間値



過去最低値
437 件
市場在庫件数



価格帯別市場在庫件数

61 件 (- 4.7%) \$1.5M~\$2M 約1.7億~2.2億円	142 件 (-21.1%) Above \$2M 約2.2億円以上
52 件 (- 30.7%) Below \$800K 約8,800万円以下	182 件 (- 13.3%) \$800K~\$1.5M 約8,800万~1.7億

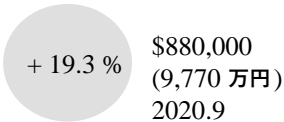
中間・平均 価格

※\$1 = 111円換算(2021/9/30)

過去最高値継続

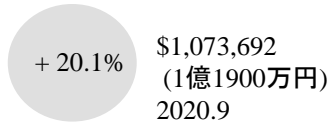
\$1,050,000
(1億 1,650 万円)

中間価格 ↑



\$1,289,510
(1億 4,300 万円)

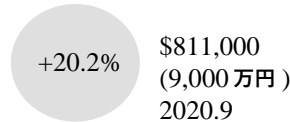
平均価格 ↑



過去最高値

\$975,000
(1億820万円)

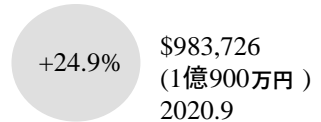
通年中間価格 ↑



過去最高値

\$1,229,051
(1億 3,650 万円)

通年平均価格 ↑



まとめ

2021年9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今年8月と同額の\$1,050,000で対前年同月比で19.3%の上昇となり先月に続き最高記録を継続中です。

戸建物件の平均価格は対前年同月比で20.1%の上昇でした。

成約件数は424件でほぼ8月と同数、前年同月比で8.4%増加（2年前の2019年同月比で見ると22%増加）でしたが最も多かった今年6月の451件と比べると6%減少しました。売出から成約までの所要日数は先月同様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437件で先月の796件から約半分に減少し史上最低水準となり、前年同月比では約17.4%少なくなりました。2019年9月には1548件でしたので2019年9月比では約三分の一の数まで減っており、供給数減少をたどる中、需要は依然旺盛という結果を示しています。

2021年9月の新規売出品数は412件で先月の460件から10.4%の減少という結果でしたが前年同月比では12%の増加でした。売出価格より高値で成約した事例は先月同様に全体の三分の二を占め、価格帯別にみると、\$1Mを超える成約件数が全体の57%と戸建取引の過半数が\$1Mを超えていることを示しております。



ILC & SWELL
REALTY LLC

オアフ島不動産市場月次レポート

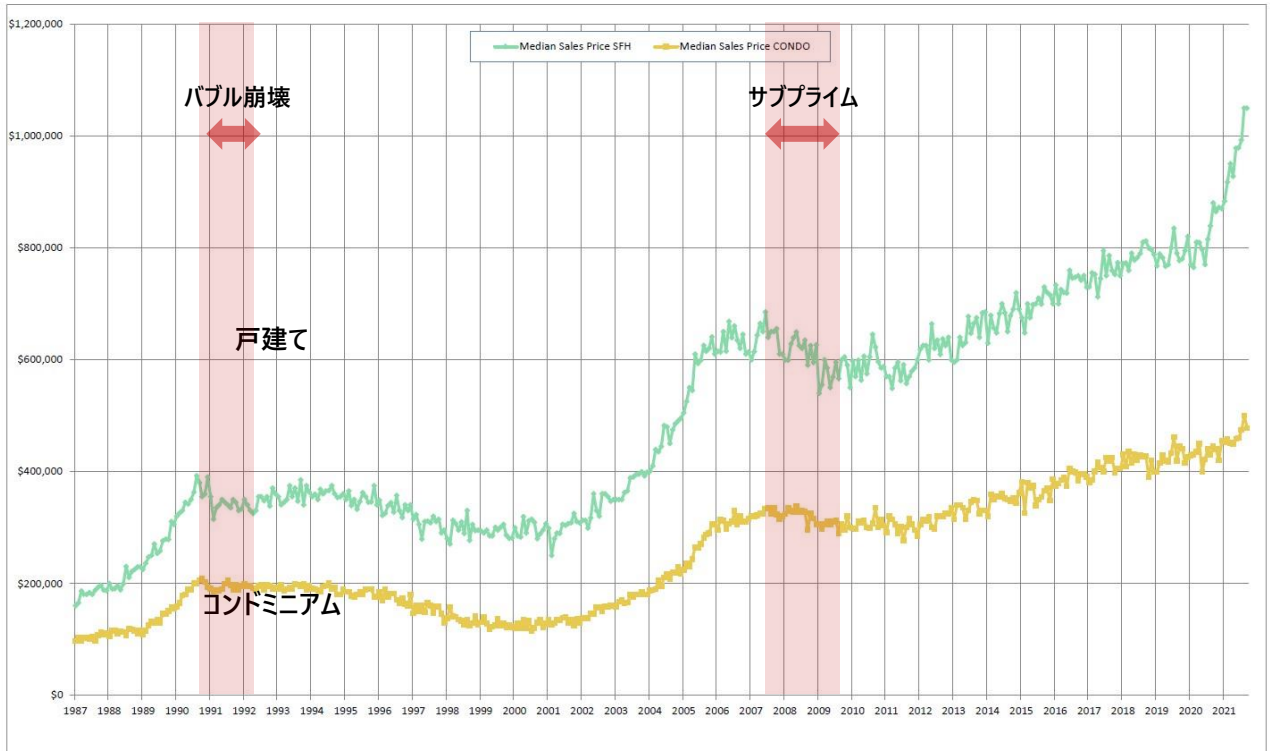
2021年9月

※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9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約60%に迫ってきています。9月13日からワクチンパスポートの試験的導入がレストランやジムなどを対象に開始され、8月後半にハワイ州知事が「ハワイへの旅行を控えるように」という自粛要請発言をしたことも起因し、米国本土からの旅行者数は9月に入りかなり落ち込んでいます。

今後11月以降の休暇シーズンに向けて、再度旅行者数の増加が進むかどうかによって、ハワイ不動産市況の動きも変化が出てくることが予想されます。未曾有のハワイ不動産の市場売物件在庫難の傾向が顕著となった2021年9月のオアフ島不動産市況、今後も動向をご報告してまいります。



ILC & SWELL
REALTY LLC