



# オアフ島不動産市場月次レポート

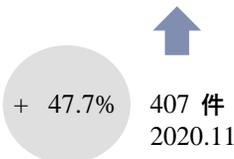
2021年11月 - コンドミニウム・タウンハウス

※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

**601 件**  
成約件数合計



**過去最低値**  
**9 日**  
成約日数中間値



**1,033 件**  
市場在庫件数



## 価格帯別市場在庫件数

**364 件**  
(- 22.9%)

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

**205 件**  
(- 54.7%)

Below \$300K  
約3300万円以下

**464 件**  
(- 35.6%)

\$300K-\$700K  
約3300-7700万円

## 中間・平均 価格

※\$1 = 113円換算(2021/11/30)

**過去最高値継続**  
**\$500,000**  
(5,650 万円)

中間価格 ↑



**過去最高値**  
**\$559,007**  
(6,320 万円)

平均価格 ↑



**過去最高値**  
**\$475,000**  
(5,370 万円)

通年中間価格 ↑



**過去最高値**  
**\$554,014**  
(6,270 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で前月と同額で推移しました。前年11月の\$420,000と比べて19.0%上昇し、平均価格は前年11月比18.3%と引き続き大きく上昇しました。2021年通年の中間価格は\$475,000となり対2020年比では10.5%上昇で先月に続いて最高値を更新し、対2019年比でも7.6%上昇と依然価格上昇傾向が続いています。

2021年11月の成約件数は601件で前年11月比47%増加（2019年比38%増加）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過去最低値に達し9日間と低水準を更新する結果となりました。

市場在庫件数は2020年6月以降に減少し始めてから益々減少傾向が加速しています。

2021年11月の在庫件数は今年9月から横ばいの1,033件でしたが、前年同月比で37%も減少し、2019年11月の2,316件と比べると55%もの減少で、2019年の半数以下の水準まで減って在庫物件の低水準状態が解消されずにいます。

価格帯別の成約数で\$400,000-\$499,999の成約数が109件と全体の約2割を占めているが、最も件数が増えた価格帯は\$600,000-\$999,999の価格帯で前年同月の59件から171件と3倍近く増加しており、オアフ島内のコンドミニウムの成約は益々活発で売出価格を上回る取引は依然全体の約40%を占め、引き続き物件の取得競争の激化が顕著となっています。（これらの数値にはオアフ島内の新築竣工物件の成約数は含まれておりません）



ILC & SWELL  
REALTY LLC



# オアフ島不動産市場月次レポート

2021年11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

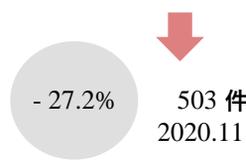
**371 件**  
成約件数合計



**11 日**  
成約日数中間値



**過去最低値**  
**366 件**  
市場在庫件数



## 価格帯別市場在庫件数

<b>50 件</b> (-25.4%) \$1.5M~\$2M 約1.7億~2.2億円	<b>130 件</b> (-23.1%) Above \$2M 約2.2億円以上
<b>47 件</b> (-31.9%) Below \$800K 約9,000万円以下	<b>139 件</b> (-29.8%) \$800K~\$1.5M 約9,000万~1.7億

## 中間・平均 価格

※\$1 = 113円換算(2021/11/30)

**過去最高値継続**  
**\$1,050,000**  
(1億 1,900万円)

中間価格 ↑



**\$1,296,551**  
(1億 4,700 万円)

平均価格 ↑



**過去最高値**  
**\$985,000**  
(1億1,140万円)

通年中間価格 ↑



**過去最高値**  
**\$1,245,537**  
(1億 4,100万円)

通年平均価格 ↑



## まとめ

2021年11月の戸建中間価格は今年8月、9月の過去最高額に再び並ぶ\$1,050,000でした。対前年同月比で20.3%の上昇となり戸建市場は依然超過熱状況が続いています。

戸建物件の平均価格は先月より若干下落し\$1,296,551で対前年同月比19.5%の上昇でした。成約件数は371件で前年同月比では9.8%増加で（2019年同月の320件と比べて約16%増加）でしたが今年8、9月と比べると約15%減少しており、最も成約数の多かった今年6月の451件から毎月減少し続けています。戸建物件の供給不足により売価より高値で成約した事例は先月同様に全体の61%（約三分の二）を占め、売出から成約までの所要日数は11日間と依然として売手市場が続いています。

2021年11月の新規売件数は358件で前年同月比で5.5%減少となりました。市場在庫件数は366件で先月の401件から更に8%減少し史上最低水準を更新し続け、前年同月比で27%少ない水準で推移しており、2019年11月の1415件と比べると約四分の一の在庫数まで減りました。例年成約数が減少する時期にも拘らず供給数は減少の一途をたどり購入需要は依然として旺盛であることを示しています。



ILC & SWELL  
REALTY LLC

# オアフ島不動産市場月次レポート

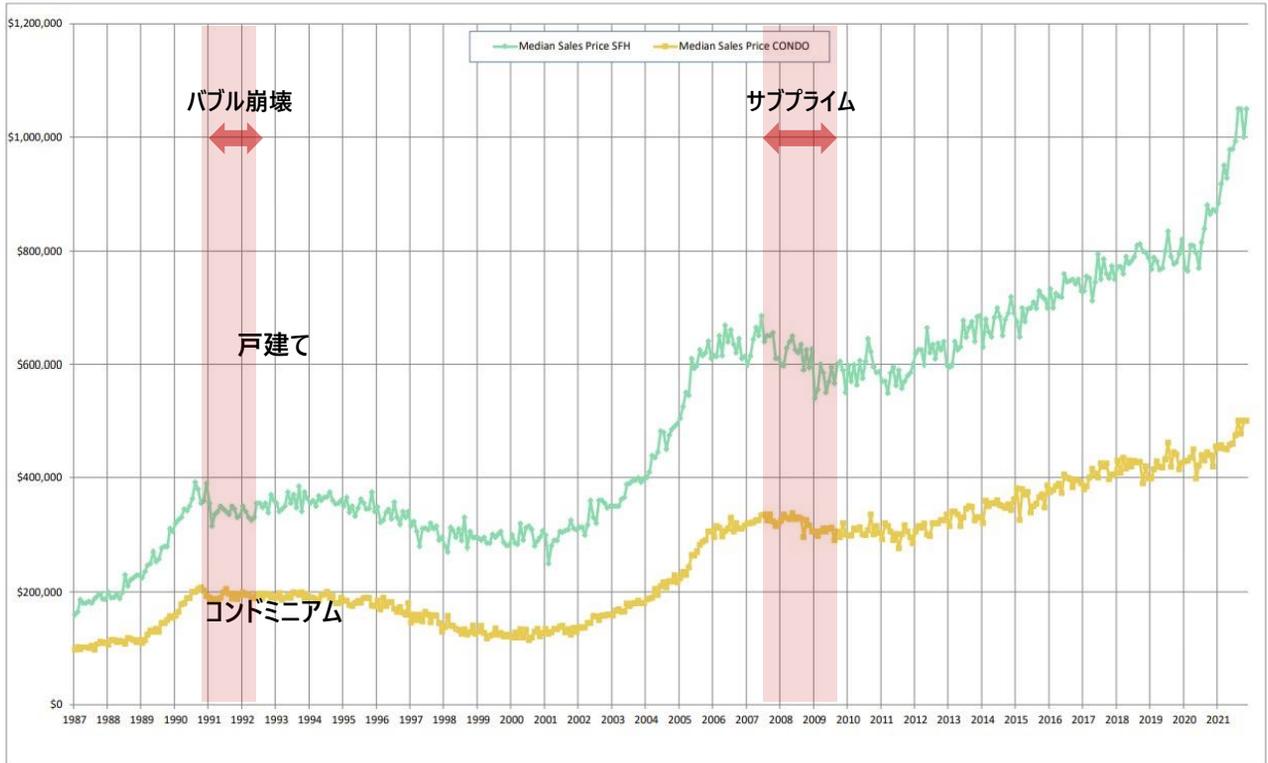
2021年11月

※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11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が70%を超え、先週からは5歳以上の児童に対してのワクチン接種も始まり経済活動が徐々に回復方向に向かっています。11月、12月のホリデーシーズンで売り物件供給減少が懸念されるなか、米国本土からの移住者や別荘購入のニーズに加えて、ハワイ居住者の物件購入需要も根強く残っており、不動産価格は2021年と比較して戸建ては約20%、コンドミニアムは約10%上昇している状況です。

5千万円前後の実需中心のコンドミニアムやタウンハウス物件だけでなく、1~2億円前後の価格帯の物件の市場在庫が過去最低水準の現状において、売り手市場の傾向が続いており、物件売却を検討の場合は絶好の売却のタイミングともいえる時期と考察できます。



ILC & SWELL  
REALTY LLC