



オアフ島不動産市場月次レポート

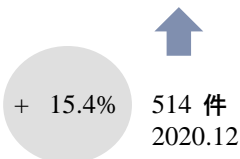
2021年12月 - コンドミニアム・タウンハウス

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

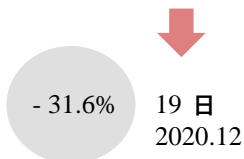
市場動向

※下記丸印内の増減%は前年同月比

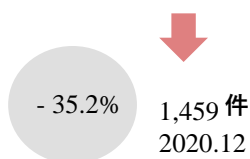
593 件
成約件数合計



13日
成約日数中間値



過去最低値
946 件
市場在庫件数



価格帯別市場在庫件数

342 件
(- 17.4%)
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

198 件
(- 51.6%)
Below \$300K
約3300万円以下

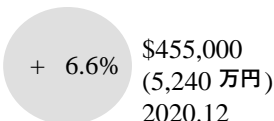
406 件
(- 36.2%)
\$300K-\$700K
約3300-7700万円

中間・平均 価格

※\$1 = 115円換算(2021/12/31)

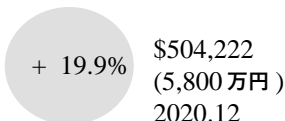
\$485,000
(5,580 万円)

中間価格 ↑



\$604,749
(6,960 万円)

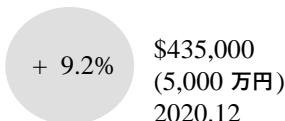
平均価格 ↑



過去最高値継続

\$475,000
(5,470 万円)

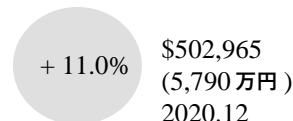
通年中間価格 ↑



過去最高値

\$558,067
(6,420 万円)

通年平均価格 ↑



まとめ

コンドミニアム・タウンハウスの中間価格は\$485,000で前月の\$500,000から若干の下方修正となりました。前年12月の\$455,000と比べて6.6%の上昇に留まりましたが、平均価格は前年12月比19.9%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で対2020年比で9.3%上昇と先月に続いて最高値を更新し、コロナ前の2019年通年中間値より11.7%上昇と依然価格上昇傾向が続いています。

2021年12月の成約件数は593件で前年同月比15%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ホリデーシーズンを反映して最低値を若干上回る13日間となりました。

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12月の在庫件数は今年9月から横ばいで11月までは1,033件程度でしたが、946件と過去最低値を更新する結果となり前年同月比で35%も減少し、2019年12月の2,094件と比べると55%もの減少で、前月に続き2019年の半数以下の水準まで減って在庫物件の低水準傾向が強まっています。

コンドミニアムの12月の新規売件数は前年同月より13%増加し、ペンディング件数は16%の増加と益々活発で特に高額価格帯は前年の倍以上の件数が成約となり価格帯別にみると\$600,000 - \$1,000,000は115%の増加、\$1,000,000を超える案件の成約件数は162%増加という結果でした。



ILC & SWELL
REALTY LLC



オアフ島不動産市場月次レポート

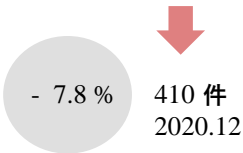
2021年12月 - 戸建

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

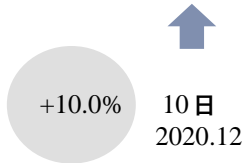
市場動向

※下記丸印内の増減%は前年同月比

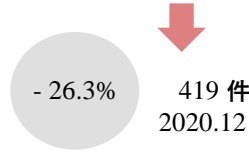
378 件
成約件数合計



11日
成約日数中間値



過去最低値
309 件
市場在庫件数



価格帯別市場在庫件数

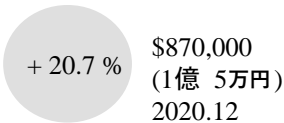
| | |
|---|---|
| 37 件 (-37.3%) \$1.5M~\$2M 約1.7億~2.2億円 | 127 件 (-19.6%) Above \$2M 約2.2億円以上 |
| 37 件 (-26.0%) Below \$800K 約9,000万円以下 | 108 件 (-28.9%) \$800K~\$1.5M 約9,000万~1.7億 |

中間・平均価格

※\$1 = 115円換算(2021/12/31)

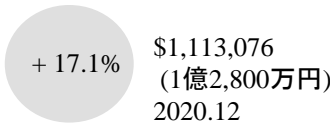
過去最高値継続
\$1,050,000
(1億 2,080万円)

中間価格 ↑



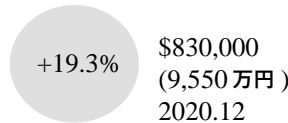
\$1,303,481
(1億 4,990万円)

平均価格 ↑



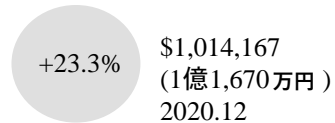
過去最高値
\$990,000
(1億1,390万円)

通年中間価格 ↑



過去最高値
\$1,250,113
(1億 4,400万円)

通年平均価格 ↑



まとめ

2021年12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20.7%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\$1,303,481で対前年同月比17.1%の上昇でした。成約件数は378件で前年同月の410件から若干の下落（2019年同月の309件と比べると約22%増加）でしたが最も多かった今年6月の451件から毎月減少し続け今年8、9月と比べると約12%減少しています。戸建物件の供給不足により、半数以上の物件が売出価格より高値で成約し、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12月の新規売出品数は245件で先月の358件より約3割も減少し、前年同月比で7.2%減少となりました。市場在庫件数は309件で先月の366件から更に15%も減少し史上最低水準を更新し続けており、前年同月比で27%少ない水準で推移しており、2019年12月の1157件と比べると約三分の一の在庫数まで減りました。価格帯では高額帯の成約が顕著で\$1,000,000から\$2,000,000の価格帯の成約数は前年の2倍程度まで増え、\$2,000,000を超える価格帯は前年比2.5倍近くまで増加し、戸建の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

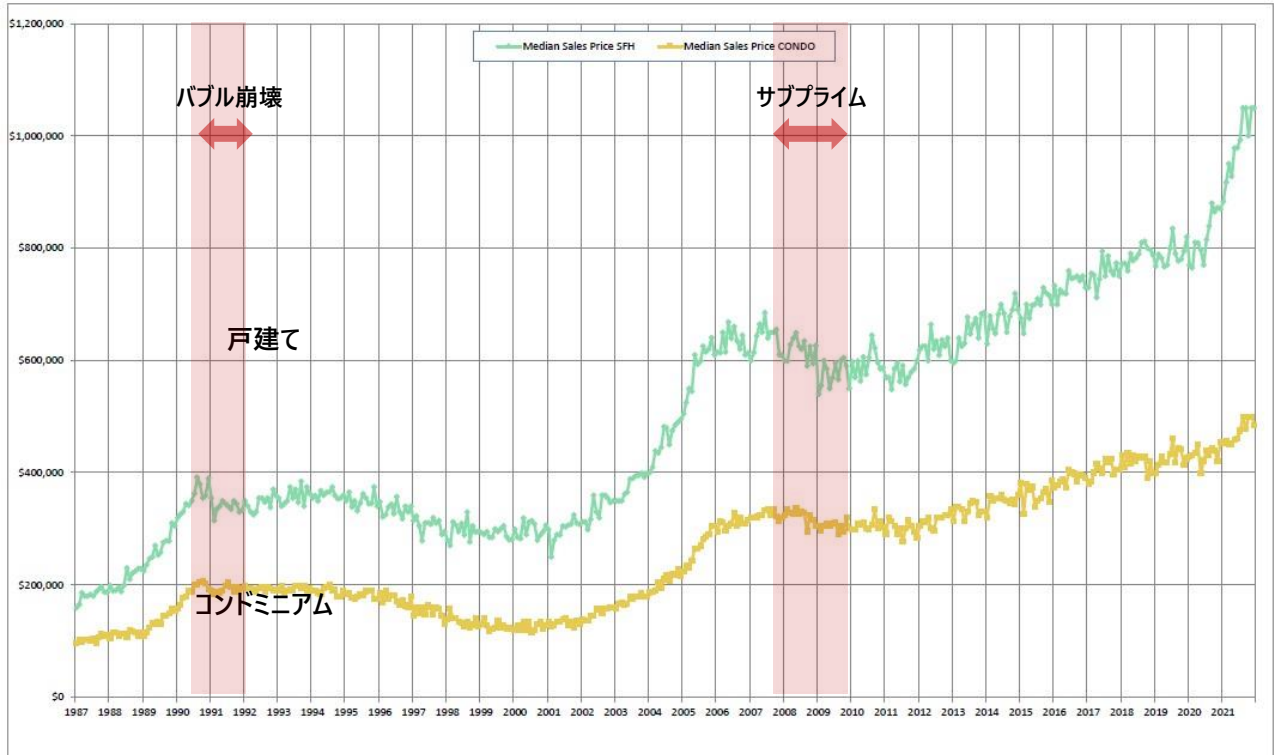
2021年12月

※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が70%を超え、ブースター接種も増加傾向にあります。オミクロン株の影響で未だ米国外からの渡航者が戻ってきていない状況となります。しかしながら、本土からの移住者による別荘購入や投資物件購入、ハワイ居住者の不動産購入需要も根強く、2021年の不動産価格は2020年の中間値と比較すると戸建は約20%上昇、コンドミニアムは約10%の上昇の結果となり、好条件の物件は依然売り手市場がしばらく続くものと予想されます。

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いる状況となり、市場価格も過去最高である市況を考慮すると、物件売却をご検討の場合は絶好のタイミングといえるのではないのでしょうか。



ILC & SWELL
REALTY LLC