

# Oahu Special Issue

写真右：弊社のホノルルの  
ワイキキ地区での販売物件



**TRUMP TOWER WAIKIKI**  
#2005 (0/1)  
\$1,200,000



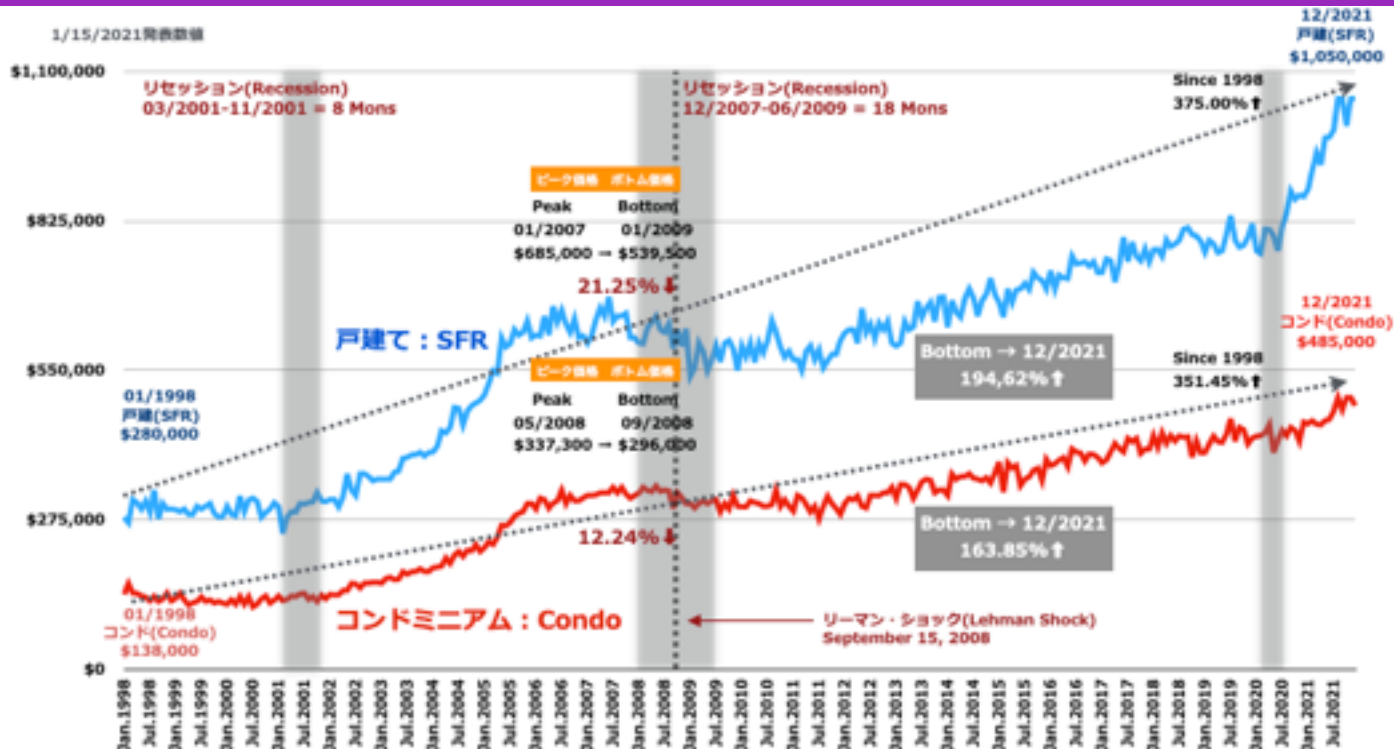
**HAWAIKI TOWER**  
#2506 (2/2)  
\$1,280,000



**ILIKAI APT. BLDG.**  
#2430 (1/1)  
\$890,000

# HONOLULU NOW!

## オアフ島既存住宅戸建て&コンドミニアムの販売価格の推移：1998~2021



上のチャートは、1998年から2021年までのオアフ島の既存住宅販売の状況を、月ごとの中間価格で表しています。青色は戸建ての中間価格、赤色はコンドミニウム&タウンハウスの中間価格です。灰色の枠で囲んでいる部分は、リセッションの時期です。2000年以降、リセッションが3回ありました。1回目は、2001年3月から11月までの8ヶ月間。2回目は、リーマンショックで知られるグレートリセッションで2007年12月から2009年6月までの18ヶ月間。3回目は今回のコロナ禍によるもので、2020年の3月と4月の2ヶ月間でした。黒色の点線は、戸建てとコンドミニアムの価格の上昇トレンドを表しています。

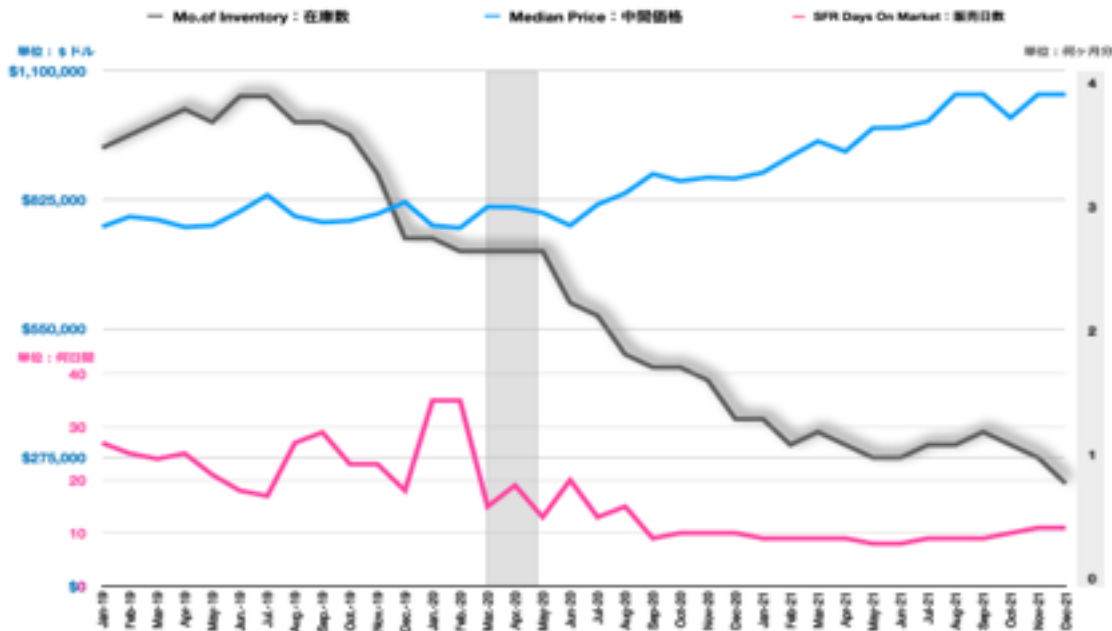
2021年12月時点の戸建ての中間価格は、3ヶ月連続で最高価格1,050,000ドルを記録、コンドミニウムは485,000ドルです。2020年3月からの新型コロナウイルス感染症の拡大とロックダウンにより、3月と4月の不動産価格は急降下しましたが、5月からは一転して価格上昇が始まったことは記憶に新しいところです。その理由は、コロナ禍における三密の回避が郊外への移住やセカンドホームの購入という実需の流れになったこと、同時期にモーゲージレート (mortgage rate：住宅金利) が米国金融史上最低になったこと、通常時に比べ住宅の在庫数が不足していたことが重なり住宅販売史上過去に例を見ない状況になったこと、などが挙げられます。戸建てとコンドミニアムの詳細は、次ページ

で説明します。ハワイに限らず、全米（本土）でも同様に起きている現象です。

グレートリセッション後のハワイの不動産市場の回復の早さは、全米の他の大都市を大きく上回りました。ロサンゼルスなどは60%も下落してピーク時の価格に戻るのに10年ほどを要しましたが、ホノルルは20%程度の下落で、わずか3年以内に回復し、チャートのように順調に価格上昇しています。

ホノルルの不動産市場の強さは、景気の波やリセッションの影響を受けないこと、ハワイ州内の取引が取引全体の70%以上を占めるため、フロリダ州やマイアミのように海外からの投資に市場が左右されないことです。さらに、供給が需要に追いついていない現状もあります。

オアフ島の戸建て中間価格、販売日数&在庫数の推移：2019~2021

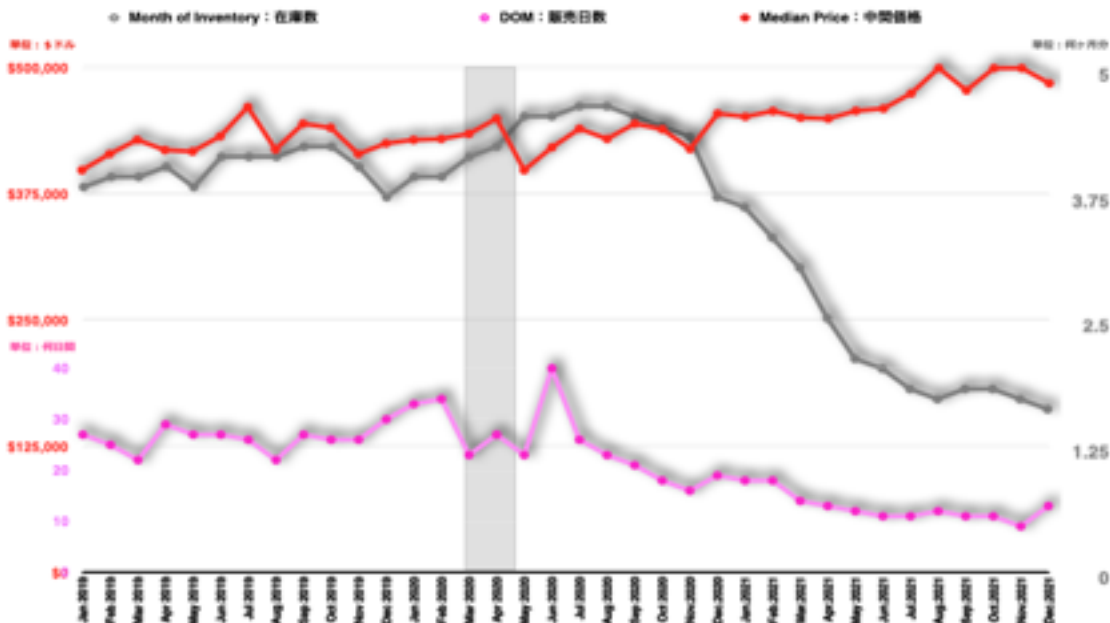


上のチャートは、2019年から2021年までの直近3年間のオアフ島の戸建ての中間価格（青色）、販売日数（桃色）、在庫数（灰色）を表しています。灰色の枠で囲んでいる部分は、リセッションの時期です。チャートのように、パンデミック前の2019年には、オアフ島の市場は中間価格が

825,000ドル前後、販売日数は30日程度、在庫数は3ヶ月程度でした。しかし2020年5月を境に、在庫数が激減していきまます。これは、前ページで説明したように、コロナ禍での急激な住宅需要による変化を表しています。その変化と連動

して、価格は上昇していき、販売日数も2020年9月から10日を切る状況です。2021年末時点では、価格は1050,000ドル、在庫数は1ヶ月を切って0.8ヶ月分、販売日数は11日になりました。依然としてマーケットは堅調ですが、販売物件数の増加が必要です。

オアフ島のコンドミニアム中間価格、販売日数&在庫数の推移：2019~2021



チャートは、ページの上部にある戸建てと同じ時期のコンドミニアム市場の動向です。同様に、中間価格（赤色）と在庫数（灰色）、そして販売日数（桃色）を表しています。全米では、既存住宅販売の9割が戸建てであり、戸建てが中心のマーケットです。リゾート地であるハワイ、特にオアフ島は米国

では特殊な市場で、戸建てとコンドミニアムの販売がほぼ半分ずつになっています。チャートではわかりにくいですが、価格は、2019年の425,000ドルから3年後の2021年12月には485,000ドルに14%ほど上昇しました。在庫数を見ると、2019年の4月あたりから需要が戸建てに移り、2020年には三密を避ける心理からコンドは敬遠さ

れ、一時在庫は4.6ヶ月分に膨れました。しかし、戸建ての急激な価格上昇とビidding (bidding : 購入競争) を招いたことで、改めてコンドの手頃さが再評価され、2020年末から在庫数が急激に減少しました。現在は1.6ヶ月分になり、戸建て同様に極端に少なく、販売日数も10日前後で成約しています。