

# MARKET STATS

## 販売戸数増と価格上昇で1月も市場は好調

ホノルルリアルター協会（HBR：Honolulu Board of REALTORS）は、「1月のオアフ島の販売状況は、戸建て、コンドミニウムともに販売戸数（Sales or Closed Sales）が増加しており、販売数全体を見ると前年同月比で28.6%も増加した。戸建ての中間価格（Median Price or Median Sales Price）は3ヶ月連続で1,050,000ドルの最高価格が続き、コンドミニウムは昨年8月に記録した500,000ドルを上回る510,000ドルになり、新記録をつくった」と発表しました。

戸建て市場の販売戸数は前年同月比12.0%の増加、コンドミニウム市場は同40.8%と大幅に増加しました。戸建ての販売戸数の70%を900,000ドル以上の価格帯の物件が占めており、900,000ドル以下の価格帯の物件は前年比34%も減少しました。一方、コンドミニウム市場は、ほとんど全ての価格帯で販売戸数が増加し、特に700,000ドル以上の高額価格帯の物件は前年の3倍以上になりました。物件は相変わらず早いペースで成約されており、戸建ては12日、コンドミニウムは14日です。

2022年のHBR会長であるチャッド・タケスエ（President, Mr. Chad Takesue）氏は、「販売戸数は2021年1月を上回るペースだが、在庫数の減少とモーゲージレート（mortgage rate：住宅金利）の上昇という問題に直面している。しかし、パンデミック禍でも住宅需要は続いている。金利も未だに3%台を維持しており、在庫数不足の現状を振り返ると、今後も住宅購入競争は続くだろう」と述べています。

2021年の12月と同様に、戸建ての約61%が販売価格を上回る金額で成約し、前年同月比24.5%の増加になりました。また、コンドミニウムの39%が販売価格を上回る金額で取引され、前年同月の30%から増加しました。特に400,000ドルから599,999ドルの価格帯で、その傾向が多く見られます。

戸建ての新規販売物件数（New Listings）は、前年同月比で12.3%減少しており、1月に新たに市場に出て来た物件の半分以上に当たる58%が、月末までにエスクローに入っている状態です。コンドミニウムは前年同月から1.1%増の666戸でした。現在は、コンドの販売が戸建てよりも活発になっており、販売物件数（Active Inventory）は967戸になり、2021年1月の1,396戸から30.7%も減少し、購



入競争が激化していることがわかります。

前述のHBR会長のタケスエ氏は、「オアフ島の不動産市場の購入競争は確かに厳しいが、良いニュースは、多くの買い手がホームオーナーになっていること。マイホームを持つことは、そこから資産が形成されていくという意味で、とても喜ばしいことだ」と述べています。

オアフ島のMLS（Multiple Listing Service：物件情報検索サイト）であるハイセントラル・ドットコム（HiCentral.com）のデータを見ると、販売の先行指数を示すペンディングセールス（Pending Sales：成約物件）は、戸建てが前年同月の329戸から4.3%減の315戸、コンドは前年同月の534戸から7.5%増の574戸でした。

「成約（Pending sales）」から「エスクロー（In Escrow）」へ移行する

と、通常は30日から60日後には登記が完了し「売却事例（Sold or Closed Sales）」になることから、マーケットは依然として好調です。「ペンディングセールス（Pending Sales）」とは、売買契約が成立している物件を意味します。

物件が販売されてから成約するまでの日数（DOM：Days On Market or Median Days on Market）の1月の中間値は、戸建てが12日、コンドミニウムは14日になり、相変わらず極端に低い数字です。戸建てでは在庫数が極端に少ないために、成約するまでの日数が前年同月の9日から12日に伸びていますが、コンドは逆に18日から14日に短縮しています。米国では一般的に、物件が1ヶ月程度で売れる状況をマーケットでは「好調」と表現しますので、現在のオアフ島の状況は、ある面では異常です。

2022年の1月の販売価格に対する成約額の割合（Percent of Original List Price Received）は、戸建てが101.6%、コンドが100.0%なので、成約した物件の半分以上が販売価格の満額かそれ以上で取引されています。昨年1月は戸建てが100.7%、コンドミニウムが98.8%だったので、それぞれ0.9%、1.2%上昇しました。

1月の在庫数（Month of Inventory）は、戸建てが0.8ヶ月分になり、コンドは前年同月の3.6ヶ月分から55.6%減の1.6ヶ月分でした。ここ数年の流れを見ると、戸建ては2019年7月からずっと減少傾向にあり、2020年8月からは2ヶ月分を切り1ヶ月という状況です。コンドはパンデミック禍であった2020年8月の4.6ヶ月分をピークに、その後ずっと減少に転じており、昨年の6月からは2ヶ月分を切っている状態です。戸建て・コンドとも在庫数は過去最低です。

Source: HBR

# Strong Demand Continues to Drive Oahu Housing Market in New Year



## Monthly Indicators



2022年1月

|                                      | 戸建て<br>Single-Family Homes |             |          |             |          | コンドミニアム<br>Condos |           |          |           |          |
|--------------------------------------|----------------------------|-------------|----------|-------------|----------|-------------------|-----------|----------|-----------|----------|
|                                      | Jan-22                     | Jan-21      | YoY %chg | Dec-21      | MoM %chg | Jan-22            | Jan-21    | YoY %chg | Dec-21    | MoM %chg |
| Closed Sales                         | 326                        | 291         | 12.0%    | 378         | -13.8%   | 552               | 392       | 40.8%    | 593       | -6.9%    |
| Median Sales Price                   | \$1,050,000                | \$883,000   | 18.9%    | \$1,050,000 | 0.0%     | \$510,000         | \$452,000 | 12.8%    | \$485,000 | 5.2%     |
| Average Sales Price                  | \$1,277,309                | \$1,050,263 | 21.6%    | \$1,303,481 | -2.0%    | \$623,928         | \$496,296 | 25.7%    | \$604,740 | 3.2%     |
| Median Days on Market                | 12                         | 9           | 33.3%    | 11          | 9.1%     | 14                | 18        | -22.2%   | 13        | 7.7%     |
| Percent of Orig. List Price Received | 101.6%                     | 100.7%      | 0.9%     | 102.1%      | -0.5%    | 100.0%            | 98.8%     | 1.2%     | 100.0%    | 0.0%     |
| New Listings                         | 320                        | 365         | -12.3%   | 245         | 30.6%    | 666               | 659       | 1.1%     | 627       | 26.4%    |
| Pending Sales*                       | 315                        | 329         | -4.3%    | 287         | 9.8%     | 574               | 534       | 7.5%     | 511       | 12.3%    |
| Active Inventory*                    | 311                        | 417         | -25.4%   | 309         | 0.6%     | 967               | 1,396     | -30.7%   | 948       | 2.2%     |
| Total Inventory in Escrt             | 498                        | 596         | -16.4%   | 528         | -5.7%    | 787               | 837       | -4.8%    | 784       | 1.7%     |
| Months Supply of Active Inventory*   | 0.8                        | 1.3         | -38.5%   | 0.8         | 0.0%     | 1.6               | 3.6       | -55.6%   | 1.6       | 0.0%     |

\*See footnotes on pages 9-10 regarding methodology updates.  
YoY % chg = year-over-year percent change comparing current month to the same month last year.  
MoM % chg = month-over-month percent change comparing current month to the previous month.

2022年通年

|                                      | 戸建て<br>Single-Family Homes |             |           |           |           | コンドミニアム<br>Condos |           |           |           |           |
|--------------------------------------|----------------------------|-------------|-----------|-----------|-----------|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                      | YTD-2022                   | YTD-2021    | 1-yr %chg | YTD-2020  | 2-yr %chg | YTD-2022          | YTD-2021  | 1-yr %chg | YTD-2020  | 2-yr %chg |
| Closed Sales                         | 326                        | 291         | 12.0%     | 265       | 23.0%     | 552               | 392       | 40.8%     | 379       | 45.6%     |
| Median Sales Price                   | \$1,050,000                | \$883,000   | 18.9%     | \$775,000 | 36.4%     | \$510,000         | \$452,000 | 12.8%     | \$429,000 | 18.9%     |
| Average Sales Price                  | \$1,277,309                | \$1,050,263 | 21.6%     | \$899,589 | 42.0%     | \$623,928         | \$496,296 | 25.7%     | \$508,395 | 22.7%     |
| Median Days on Market                | 12                         | 9           | 33.3%     | 35        | -65.7%    | 14                | 18        | -22.2%    | 33        | -57.6%    |
| Percent of Orig. List Price Received | 101.6%                     | 100.7%      | 0.9%      | 97.8%     | 3.9%      | 100.0%            | 98.8%     | 1.2%      | 97.8%     | 2.5%      |
| New Listings                         | 320                        | 365         | -12.3%    | 428       | -25.2%    | 666               | 659       | 1.1%      | 696       | -4.3%     |
| Pending Sales*                       | 315                        | 329         | -4.3%     | 328       | -4.0%     | 574               | 534       | 7.5%      | 405       | 41.7%     |

\*See footnotes on pages 9-10 regarding methodology updates.  
1-yr % chg = percent change comparing the current YTD time period to the same YTD time period one year ago.  
2-yr % chg = percent change comparing the current YTD time period to the same YTD time period two years ago.