

# MARKET STATS

## ホリデーシーズン後もコンドの販売が戸建てを上回る

ホノルルリアルター協会（HBR：Honolulu Board of REALTORS）は、「2月のオアフ島の販売状況は、コンドミニアムの販売戸数（Sales or Closed Sales）が、ホリデーシーズン後も引き続き戸建てを上回った。コンドの販売数は前年同月比で9.0%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ドルの最高価格を記録したが、2月は販売戸数が減少したにもかかわらず前年同月比22.6%増の1,125,000ドルの最高価格を記録した。コンドミニウムは497,000ドルになり、前年同月比で8.6%上昇した」と発表しました。

今年の1～2月の販売戸数は、前年同期比2.9%の増加、特にコンドミニウムは同23.9%も大幅に増加しました。戸建ては、899,999ドル以下の価格帯の物件が前年同期比54.6%も減少しました。一方、コンドミニアムの販売戸数は前年比で15ヶ月連続の増加になり、500,000ドル以上の価格帯は、前年同期比で28.2%増加しました。

2022年のHBR会長であるチャッド・タケスエ（President, Mr. Chad Takesue）氏は、「いつもなら、ホリデーシーズン後の1～2月はその反動で市場は穏やかになるが、今年は在庫数が少ないためか、戸建て・コンドミニウムともに前年同期比で中間価格が上昇した。さらに、リスティング価格（販売価格：Listing Price）も若干の上昇傾向にある」と述べています。

戸建ての新規販売価格（New Listing Price）は、中間値で1,150,000ドルになり、昨年2月の

905,000ドルから27.1%増加しました。戸建ての販売物件の55.2%が販売価格以上で成約しており、800,000ドル～999,999ドルの価格帯の物件でその傾向が顕著です。コンドミニウムも同様の傾向で、販売物件の37.0%が販売価格以上で成約しており、そのうち400,000ドル～699,999ドルの価格帯の物件が半分以上を占めています。



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2月の中間値は、戸建てが13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。新規の販売物件数（New Listings）は、前年同月比で戸建てが14.0%、コンドミニウムが18.6%増加しました。

2月の成約件数（Pending Sales）は、戸建ては前年比13.4%減少しましたが、コンドは12.4%増加しました。通年では、戸建ては9.1%減、コンドミニウムは10.0%増になっています。

「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。

2022年の2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100.8%、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2月は戸建てが100.0%、コンドミニウムが98.8%だったので、それぞれ0.8%、1.2%上昇しました。

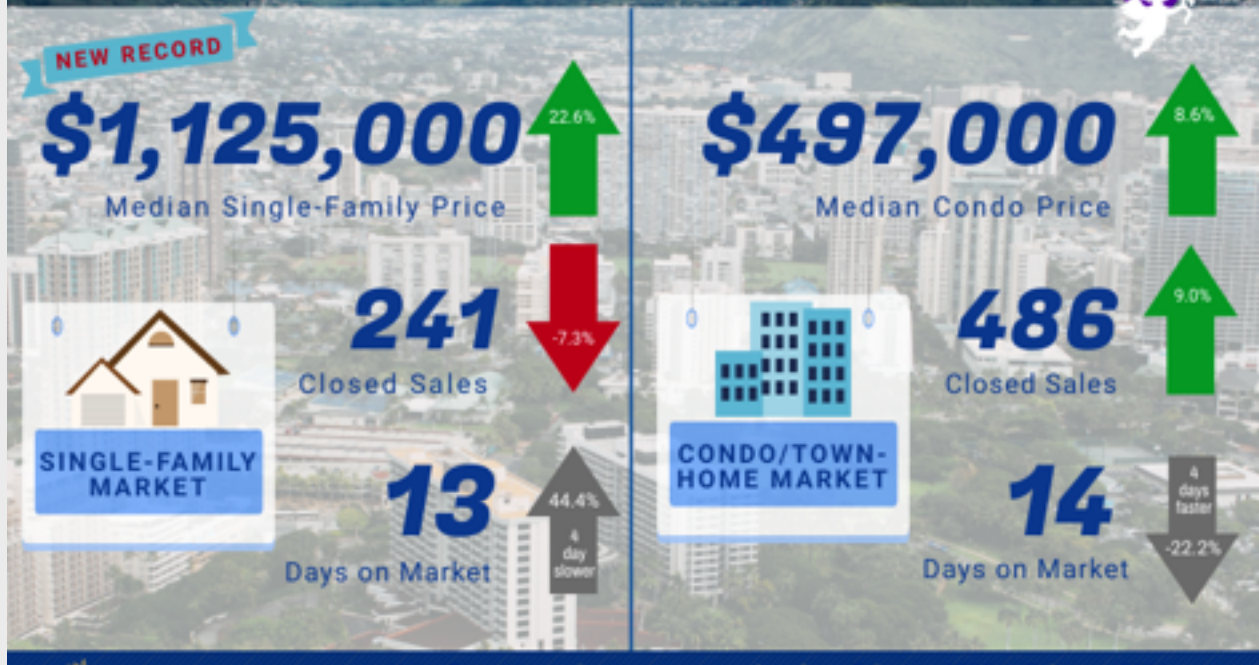
2月の在庫数（Month of Inventory）は、戸建てが0.9ヶ月分になり、コンドは前年同月の3.3ヶ月分から51.5%減の1.6ヶ月分でした。ここ数年の流れを見ると、戸建ては2019年7月からずっと減少傾向にあり、2020年8月からは2ヶ月分を切りほぼ1ヶ月という状況です。コンドはパンデミック禍であった2020年8月の4.6ヶ月分をピークに、2021年以降ずっと減少に転じており、昨年の6月からは2ヶ月分を切っている状態です。戸建て・コンドとも在庫数は過去最低レベルです。

米国では、健康的な市場といわれる場合の在庫数は5.0～6.5ヶ月分です。在庫数が9ヶ月分を超えるとリセッションではないかと判断され、逆に3ヶ月分前後になるとブームと見られます。

Source: HBR

# Condos Outperform Single-Family Home Sales Following Seasonal Lull

February 2022



## Monthly Indicators

OAHU, HAWAII



		戸建て					コンドミニアム				
2022年2月		Single-Family Homes					Condos				
February 2022		Feb-22	Feb-21	YoY %chg	Jan-22	MoM %chg	Feb-22	Feb-21	YoY %chg	Jan-22	MoM %chg
Closed Sales	: 販売戸数	241	260	-7.3%	326	-26.1%	486	446	9.0%	552	-12.0%
Median Sales Price	: 中間価格	\$1,125,000	\$917,500	22.6%	\$1,050,000	7.1%	\$497,000	\$457,500	8.6%	\$510,000	-2.5%
Average Sales Price	: 平均価格	\$1,486,088	\$1,172,804	26.7%	\$1,277,309	16.3%	\$583,367	\$545,629	6.9%	\$623,928	-6.5%
Median Days on Market	: 販売日数	13	9	44.4%	12	8.3%	14	18	-22.2%	14	0.0%
Percent of Orig. List Price Received	: 成約値比率	100.8%	100.0%	0.8%	101.6%	-0.8%	100.8%	98.8%	1.2%	100.0%	0.0%
New Listings	: 新規物件数	367	322	14.0%	320	14.7%	739	623	18.6%	666	11.0%
Pending Sales*	: 成約件数	316	365	-13.4%	315	0.3%	643	572	12.4%	574	12.0%
Active Inventory*	: 販売物件数	348	350	-0.6%	311	11.9%	989	1,332	-25.8%	967	2.3%
Total Inventory in Escrow	: エスクロー件数	544	697	-22.0%	498	9.2%	946	960	-1.5%	797	18.7%
Months Supply of Active Inventory*		0.9	1.1	-18.2%	0.8	12.5%	1.6	3.3	-51.5%	1.6	0.0%

\*See footnotes on pages 9-12 regarding methodology, sources.

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.

		戸建て					コンドミニアム				
2022年通年 (1-2月)		Single-Family Homes					Condos				
Year-to-Date		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	: 販売戸数	567	551	2.9%	512	10.7%	1,038	838	23.9%	695	49.4%
Median Sales Price	: 中間価格	\$1,084,250	\$895,000	21.1%	\$767,500	41.3%	\$500,000	\$455,000	9.9%	\$429,500	16.4%
Average Sales Price	: 平均価格	\$1,364,912	\$1,106,810	23.3%	\$934,504	46.1%	\$605,009	\$522,412	15.8%	\$517,440	16.9%
Median Days on Market	: 販売日数	12	9	33.3%	35	-65.7%	14	17	-17.6%	33	-57.6%
Percent of Orig. List Price Received	: 成約値比率	101.2%	100.3%	0.9%	97.9%	3.4%	100.8%	98.8%	1.2%	97.5%	2.6%
New Listings	: 新規物件数	687	667	0.0%	827	-16.9%	1,405	1,282	9.6%	1,335	5.2%
Pending Sales*	: 成約件数	631	694	-9.1%	685	-7.9%	1,217	1,106	10.0%	854	42.5%

\*See footnotes on pages 9-12 regarding methodology, sources.

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.