

MARKET STATS

戸建て・コンドともに最高価格を記録

ホノルルリアルター協会（HBR：Honolulu Board of REALTORS）は、「3月のオアフ島の販売状況は、戸建てとコンドミニアムの間価格（Median Price or Median Sales Price）がそれぞれ1,150,000ドル、515,500ドルの最高価格を記録した。戸建ての間価格は前年同月比で21.1%も上昇し、新記録だった前月の1,125,000ドルから2.2%上昇した。コンドミニアムは前年同月比で14.3%上昇し、今年の1月に記録した510,000ドルを1.1%上回った」と発表しました。

3月の戸建ての販売戸数は、前年同月比で11.1%減少しましたが、コンドミニアム市場の勢いは止まらず、前年同月比7.3%の増加になりました。販売総数は、前年同月比で0.6%増加しました。

3月の戸建ての販売戸数は、前年同月の361戸から11.1%減少して321戸に、1～3月の第1四半期を見ると、前年同月の912戸から2.6%減少して888戸になりました。特に、899,999ドル以下の価格帯では70戸しか販売されず、前年同月比で56.3%減少しました。一方、ラグジュアリー戸建て市場は好調で、300万ドル以上の価格帯は27戸販売され、前年同月比で68.8%増加しました。コンドミニアム市場は、700,000ドルから799,999ドルの価格帯が125.8%も増加しました。これらの多くは、ホノルルのメトロ地区とエヴァブレイン地区です。

2022年のHBR会長であるチャッド・タケスエ（President, Mr. Chad Takesue）氏は、「一次取得者層における販売戸数の減少とラグジュアリー物件の販売戸数の増加が相まって、戸建ての間価格を引き上げている。そして、戸建て価格が上昇したことで、買い手の多くがマイホーム購入をコンドミニアムに

シフトしたため、販売戸数が増加した」と指摘しています。

オアフ島の戸建ての販売は、ワイパフ、ハワイカイ、リーワード地区で、それぞれ50%、18%、16%増加しましたが、ダイヤモンドヘッド地域やノースショア地区ではそれぞれ22%、36%減少しました。

2022年の第1四半期は、戸建ての販売



総数の58%が販売価格を上回る金額で成約し、前年同期の52%を上回りました。販売戸数は限られていますが、価格は下落せずに上昇しています。また、コンドミニアムは販売総数の42%が販売価格以上で取引され、前年同期の29%を大きく上回りました。コンドミニアム市場は、販売戸数だけでなく販売価格も上昇しています。

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3月の中間値は、戸建てもコンドミニアムも9日になりました。前年同月比では戸建ては変わらず、コンドミニアムは14日から短縮されました。

タケスエ会長は、「モーゲージレートが上昇している中、購入競争は依然とし

て厳しく、需要の高さを物語っている」と述べています。

戸建ての新規リスティング数（販売物件数）は、前年同月比で6.2%減少の412件でした。市場に出てきた新規物件の56%は月内には成約しており、コンドミニアムは前年同月比で6.1%増加しました。

3月の在庫数（Month of Inventory）を見ると、戸建ては前年同月の1.2ヶ月分から16.7%減少した1.0ヶ月分に、コンドミニアムは3.0ヶ月分から50.0%減少した1.5ヶ月分でした。

成約件数（Pending Sales）は、戸建ては前年同月比3.8%増の384件、コンドは5.3%増の691件でした。通年では、戸建ては4.6%減、コンドミニアムは8.3%増になりました。

「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。

2022年の3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102.0%、コンドが100.0%でした。昨年2月は戸建てが100.4%、コンドミニアムが99.1%でしたので、第1四半期を見ると、戸建ては前年同期の100.4%から101.5%に、コンドミニアムは98.9%から100.0%に、それぞれ1.1%増加しており、引き続き価格は上昇しています。

Source: HBR

Single-Family Homes and Condos on O'ahu Mark Record Median Sales Price in March

March 2022



Monthly Indicators



2022年3月	戸建て					コンドミニアム				
	Mar-22	Mar-21	YoY %chg	Feb-22	MoM %chg	Mar-22	Mar-21	YoY %chg	Feb-22	MoM %chg
Closed Sales : 販売戸数	321	361	-11.1%	241	33.2%	672	626	7.3%	486	38.3%
Median Sales Price : 中間価格	\$1,150,000	\$950,000	21.1%	\$1,125,000	2.2%	\$515,500	\$451,000	14.3%	\$497,000	3.7%
Average Sales Price : 平均価格	\$1,570,668	\$1,226,827	28.0%	\$1,486,088	5.7%	\$623,684	\$530,257	17.6%	\$583,367	6.9%
Median Days on Market : 販売日数	9	9	0.0%	13	-30.8%	9	14	-35.7%	14	-35.7%
Percent of Orig. List Price Received	102.8%	100.4%	1.6%	100.8%	1.2%	100.0%	99.1%	0.9%	100.0%	0.0%
New Listings : 新規物件数	412	439	-6.2%	367	12.3%	714	715	-0.1%	739	-3.4%
Pending Sales* : 成約件数	384	370	3.8%	316	21.5%	691	656	5.3%	643	7.5%
Active Inventory* : 販売物件数	360	379	-5.0%	348	3.4%	919	1,257	-26.9%	989	-7.1%
Total Inventory in Escrow* : エスクロー物件数	603	691	-12.7%	544	10.8%	980	979	0.1%	946	3.6%
Months Supply of Active Inventory* : 在庫販売月数	1.8	1.2	-16.7%	0.9	11.1%	1.5	3.0	-50.0%	1.6	-6.3%

2022年通年 (1-3月)	戸建て					コンドミニアム				
	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	888	912	-2.6%	815	9.0%	1,710	1,464	16.8%	1,105	54.8%
Median Sales Price : 中間価格	\$1,100,000	\$915,000	20.2%	\$780,000	41.0%	\$519,000	\$455,000	12.1%	\$430,000	18.6%
Average Sales Price : 平均価格	\$1,437,670	\$1,154,141	24.6%	\$948,546	51.8%	\$612,642	\$525,563	16.6%	\$521,261	17.5%
Median Days on Market : 販売日数	11	9	22.2%	26	-57.7%	11	17	-35.3%	31	-64.5%
Percent of Orig. List Price Received	101.5%	100.4%	1.1%	98.3%	3.3%	100.0%	98.9%	1.1%	97.6%	2.5%
New Listings : 新規物件数	1,099	1,126	-2.4%	1,217	-9.7%	2,119	1,907	6.1%	1,945	8.9%
Pending Sales* : 成約件数	1,015	1,064	-4.6%	1,001	1.4%	1,908	1,782	8.3%	1,233	54.7%