

# MARKET STATS

## 販売戸数が減少し価格修正が増える

ホノルルリアルター協会（HBR：Honolulu Board of REALTORS）は、「11月のオアフ島の販売状況は、戸建てが前年同月比48.2%減、コンドミニアムが同43.4%減になり、それぞれ大幅に減少した。中間価格は、戸建てが前年同月比で9.5%上昇して1,149,500ドル、コンドミニアムは同4.0%下落して480,000ドルになった」と発表しました。

販売価格を上回る価格で成約した物件の割合は、戸建てが73%、コンドミニアムが68%になり、前年同月よりも減少しています。販売物件の多くが価格修正（*price adjustment*）をしていることを物語るしており、戸建ての販売物件の46%、コンドの36%が価格の下方修正をしています。

販売から成約までにかかる日数（DOM：Days on Market）は、戸建て・コンドともに18日になり、戸建ては前年同月の11日から63.6%の増加、コンドは同9日から100.0%増加しました。

新規のリスティング（*New Listings*：新規の販売物件）件数は、戸建てが前年同月の358戸から19.3%減少して289戸、コンドミニアムは前年同月の639戸から17.7%減少して526戸でした。

販売戸数の減少に伴い、成約した物件を表すペンディングセールス（*Pending Sales*）も8ヶ月連続で減少しました。戸建ては前年同月の367戸から46.0%減の198戸、コンドは前

年同月の573戸から37.3%減の359戸でした。

在庫数（*Month of Inventory*）はオアフ島全体で増加しており、戸建ては前年同月の1.0ヶ月から120%増の2.2ヶ月分、コンドは同様に1.7ヶ月分から35.3%増の2.3ヶ月分になりました。全米の不動産市場で、健康的な存在



在庫数は通常5ヶ月から6ヶ月分といわれていることから、ハワイでは在庫数が増加しているとはいえ、慢性的に在庫不足の状況です。地域別に見ると、戸建ては、セントラル・オアフ（*Central O'ahu*：島の中央にある内陸部）、エヴァプレイン（*Ewa Plain*）、リーワード（*Leeward*）、パールシティー（*Pearl City*）、ワイパフ（*Waipahu*）地区が前年同月から倍以上に増加しました。コンドは、ダイヤモンドヘッド（*Diamond Head*）とパールシティー地区を除いて増加しました。

11月に販売された物件数を価格帯別に見ると、戸建ては700,000ドルから1,099,999ドルの価格帯の減少幅が大

きく、前年同月比で55%減少しました。コンドミニアムは400,000ドルから699,999ドルの価格帯が前年同月比で50%減少しました。しかし、2,000,000ドル以上の価格帯の販売戸数は、前年同月比で倍以上に増えています。両方の市場で大幅な減少を記録した地区は2つあります。1つは西側にあるエヴァプレイン地区で、戸建てが64%減少、コンドミニアムが65%減少しました。もう1つはホノルルのダウンタウンが中心になるメトロ地区で、戸建てが54%減少、コンドミニアムが43%減少しました。一次取得者層の購入者が多い地区では、ほとんどの購入者がモーゲージ（*mortgage*：住宅ローン）を利用するので、利上げの影響をまともに受けています。コンドは、50万ドル以下の価格帯の販売戸数が180戸に増加しています。

オアフ島の中間価格は、毎月のように上下運動を繰り返しながらも、戸建ては110万ドル台、コンドは50万ドル台を維持しており、米国本土のように価格が下落している状況とは異なります。

Source: HBR

# Price Reductions Increase Amid Sluggish O'ahu Home Sales

November 2022

**\$1,149,500**  
Median Single-Family Price



**\$480,000**  
Median Condo Price



**192**  
Closed Sales

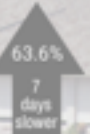


**340**  
Closed Sales



**SINGLE-FAMILY MARKET**

**18**  
Days on Market



**CONDO/TOWN-HOME MARKET**

**18**  
Days on Market



## Monthly Indicators

OAHU, HAWAII



2022年11月

戸建て

コンドミニアム

November 2022

Closed Sales	: 販売戸数	192
Median Sales Price	: 中間価格	\$1,149,500
Average Sales Price	: 平均価格	\$1,387,685
Median Days on Market	: 販売日数	18
Percent of Orig. List Price Received	: 成約率	98.4%
New Listings	: 新規物件数	289
Pending Sales*	: 成約件数	198
Active Inventory*	: 販売物件数	682
Total Inventory in Escrow*	: エスクロー件数	319
Months Supply of Active Inventory*		2.2

Single-Family Homes				
Nov-22	Nov-21	YoY %chg	Oct-22	MoM %chg
192	371	-48.2%	222	-13.5%
\$1,149,500	\$1,050,000	9.5%	\$1,050,000	9.5%
\$1,387,685	\$1,206,551	7.0%	\$1,243,960	11.6%
18	11	63.6%	19	-5.3%
98.4%	102.2%	-3.7%	99.8%	-1.4%
289	358	-19.3%	285	1.4%
198	367	-46.0%	198	0.0%
682	366	86.3%	656	4.0%
319	637	-49.9%	345	-7.5%
2.2	1.0	120.0%	2.1	4.8%

Condos				
Nov-22	Nov-21	YoY %chg	Oct-22	MoM %chg
340	601	-43.4%	435	-21.8%
\$480,000	\$500,000	-4.0%	\$520,000	-7.7%
\$594,444	\$559,007	6.3%	\$676,988	-12.2%
18	9	100.0%	19	-5.3%
98.8%	100.0%	-1.2%	99.0%	-0.2%
526	639	-17.7%	532	-1.1%
359	573	-37.3%	342	5.0%
1,244	1,033	20.4%	1,194	4.2%
512	899	-43.0%	506	1.2%
2.3	1.7	35.3%	2.1	9.5%

\*see footnotes on pages 9-12 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 (1-11月)

戸建て

コンドミニアム

Year-to-Date

Closed Sales	: 販売戸数	3,272
Median Sales Price	: 中間価格	\$1,119,000
Average Sales Price	: 平均価格	\$1,384,484
Median Days on Market	: 販売日数	11
Percent of Orig. List Price Received	: 成約率	100.4%
New Listings	: 新規物件数	4,004
Pending Sales*	: 成約件数	3,271

Single-Family Homes				
YTD-2022	YTD-2021	1-yr %chg	YTD-2020	2-yr %chg
3,272	4,148	-21.1%	3,418	-4.3%
\$1,119,000	\$985,000	12.7%	\$822,000	35.0%
\$1,384,484	\$1,245,537	11.2%	\$1,001,693	38.2%
11	9	22.2%	14	-21.4%
100.4%	102.0%	-1.6%	99.1%	1.3%
4,004	4,572	-12.4%	4,180	-4.2%
3,271	4,380	-25.3%	4,008	-18.4%

Condos				
YTD-2022	YTD-2021	1-yr %chg	YTD-2020	2-yr %chg
5,993	6,610	-9.3%	4,192	43.0%
\$510,000	\$475,000	7.4%	\$430,000	18.6%
\$612,291	\$554,014	10.5%	\$502,914	21.7%
12	11	9.1%	25	-52.0%
100.0%	100.0%	0.0%	98.1%	1.9%
7,897	7,649	-7.2%	6,646	6.8%
5,769	6,961	-17.1%	4,631	24.6%

\*see footnotes on pages 9-12 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.