

# MARKET STATS

## 1月の販売数は50%減、価格も若干の下落

ホノルルリアルター協会（HBR : Honolulu Board of REALTORS）は、「2023年の年初の1月のオアフ島の住宅販売状況は、前年同月比で戸建ては54.0%の減少、コンドミニアム&タウンハウスは50.2%の減少になった。中間価格も、昨年12月まで17ヶ月連続で記録した100万ドル以上から下落して970,000ドルになり、前年同月比で7.6%下落した。コンドも同様に2.9%下落して495,000ドルになった」と発表しました。

1月末時点でモーゲージレート（mortgage rates : 住宅ローン金利）は6%台前半になり、2021年1月と比較すると2.5%も上昇していることが大きく影響しています。

成約数（Pending Sales）は前月から上昇しましたが、前年同月比では戸建てが15.2%、コンドが34.1%減少しました。

「オアフ島の戸建て住宅の中間価格が100万ドルを割ったことについては、モーゲージ取得時の金利も大きな影響を与えている。金利の上昇により、売り手も買い手の意向を受けて価格調整をしなければいけないケースがあるようだ」と、2023年のホノルル・リアルター協会（HBR : Honolulu Board of Realtors）会長のフラン・ヴィラミア・カハワイ（Fran Villarmia-Kahawai）女史は述べています。

販売から成約までにかかる日数（DOM : Days on Market）は、1月は戸建て・コンドミニアムともに24日になり、戸建ては前年同月の12日から倍に、コンドは14日から71.4%延びました。

新規にリスティングされた物件数（New Listings）を見ると、戸建ては前年同月の320件から16.3%減の268件、コンドも666件から21.5%減の523件でした。

一方、販売物件総数（Active Inventory）は、戸建てが昨年同月の

311件から77.2%増の551件、コンドミニアムも967件から23.7%増の1,196件でした。在庫数は増えていますが、新規販売物件は減少しているため、売れない物件が市場に残り在庫数が増えているのです。在庫数（Months Supply of Active Inventory）は、戸建てが前年同月の0.8ヶ月分から150.0%増の2.0ヶ月分に、コンドは同1.6ヶ月分から50.0%増の2.4ヶ月分になりました。



リスティング価格（Listing Price : 販売価格）に対する成約価格（Sales Price : 売却価格）の比率（Percent of Original List Price Received）は、戸建てが前年同月の101.6%から95.9%に低下、コンドも同100.0%から98.4%に低下しました。成約額が満額かそれ以上の割合は、戸建てが37%、コンドミニアムが39%になり、それぞれ前年同月の73%、57%と比較すると確実にスローダウンしました。度重なる利上げにより、米国本土の市場と同じようにオアフ島でも価格調整が行われていることを示しています。

価格帯別の販売の動きを見ると、戸建てはすべての価格帯で減少しましたが、なかでも150万ドル以上の価格帯が前年同月比で73.0%も減少しました。コンドは500,000ドルから599,999ドルの価格帯の物件が最も減

少し、前年同月比で63.0%減になりました。

オアフ島の販売戸数を見ると、戸建て市場は軒並みどの地域でも減少しましたが、カネオヘ、パールシティーでは前年同月と変わりませんでした。他の地域では前年同月比で50%以上減少しており、なかでも一次取得者層の多い西のエヴァプレイン地区では、前年同月比で70.7%も減少しました。これは市場が単純に冷え込んでいるのではなく、昨年7回にわたり実施された利上げと住宅価格の高騰により、買い手が購入できない、あるいは現時点で購入を見送っていることが大きな要因になっているためです。

コンドミニアム市場は、物件販売の多くがメトロ地区になりますが、前年同月比で48.1%減少しました。内陸部のセントラル地区の低層のコンドミニアムやタウンハウスが多いミリラニからワヒアワでは、60.4%も減少しました。

1月に入り、戸建て・コンドミニアムともに前年同月比で価格が下落し、特に戸建ては100万ドルを割ったからといって、市場が下落に向かっているとみるのは時期尚早です。その理由は、①前回のグレートリセッション（Great Recession）の「投機」志向とは異なり、今回は「実需」の需要が高いこと、②IT大手は人員削減に動いていますが、1月の労働統計では予想を大幅に上回る517,000人の雇用が創出されており、③失業率は1969年以来最低となる3.4%だからです。FRB（Federal Reserve Board : 米連邦準備制度理事会 = 日本の日銀に相当）は、さらなるインフレ抑制のため、2月初めに金利を25ポイント（0.25%）上げました。今後数カ月は、ハワイだけでなく全米の住宅市場の動きを注視していく必要があります。

Source: HBR

# Home Sales Fall by Half, Median Sales Prices Dip Modestly in January

January 2023

**\$970,000**

Median Single-Family Price

-7.6%

**\$495,000**

Median Condo Price

-2.9%

**150**

Closed Sales

-54.0%

**275**

Closed Sales

-50.2%

**24**

Days on Market

100%

12 days slower

**24**

Days on Market

71.4%

10 days slower

SINGLE-FAMILY MARKET

CONDO/TOWN-HOME MARKET

Note: Downward arrows represent data from January 2023 to January 2022

## Monthly Indicators

OAHU, HAWAII



2023年1月

戸建て

コンドミニアム

January 2023

Closed Sales	: 販売戸数	150
Median Sales Price	: 中間価格	\$970,000
Average Sales Price	: 平均価格	\$1,139,294
Median Days on Market	: 販売日数	24
Percent of Orig. List Price Received	: 成約率	95.9%
New Listings	: 新規物件数	268
Pending Sales*	: 成約件数	267
Active Inventory*	: 販売物件数	551
Total Inventory in Escrow*	: エスクロー件数	376
Months Supply of Active Inventory*		2.0

	Single-Family Homes				
	Jan-23	Jan-22	YoY %chg	Dec-22	MoM %chg
Closed Sales	150	326	-54.0%	202	-25.7%
Median Sales Price	\$970,000	\$1,050,000	-7.6%	\$1,049,500	-7.6%
Average Sales Price	\$1,139,294	\$1,277,309	-10.8%	\$1,325,156	-14.0%
Median Days on Market	24	12	100.0%	25	-4.0%
Percent of Orig. List Price Received	95.9%	101.6%	-5.6%	96.7%	-0.8%
New Listings	268	320	-16.3%	164	63.4%
Pending Sales*	267	315	-15.2%	166	58.9%
Active Inventory*	551	311	77.2%	597	-7.7%
Total Inventory in Escrow*	376	496	-24.5%	276	35.3%
Months Supply of Active Inventory*	2.0	0.8	150.0%	2.1	-4.8%

	Condos				
	Jan-23	Jan-22	YoY %chg	Dec-22	MoM %chg
Closed Sales	275	552	-50.2%	360	-23.6%
Median Sales Price	\$495,000	\$510,000	-2.9%	\$502,500	-1.5%
Average Sales Price	\$633,441	\$623,928	1.5%	\$576,689	9.8%
Median Days on Market	24	14	71.4%	21	14.3%
Percent of Orig. List Price Received	98.4%	100.0%	-1.6%	98.5%	-0.1%
New Listings	523	666	-21.5%	371	41.0%
Pending Sales*	378	574	-34.1%	289	30.8%
Active Inventory*	1,196	967	23.7%	1,170	2.2%
Total Inventory in Escrow*	523	797	-34.4%	430	21.6%
Months Supply of Active Inventory*	2.4	1.6	50.0%	2.2	9.1%

\*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.

2023年通年 (1月)

戸建て

コンドミニアム

Year-to-Date

Closed Sales	: 販売戸数	150
Median Sales Price	: 中間価格	\$970,000
Average Sales Price	: 平均価格	\$1,139,294
Median Days on Market	: 販売日数	24
Percent of Orig. List Price Received		95.9%
New Listings	: 新規物件数	268
Pending Sales*	: 成約件数	267

	Single-Family Homes				
	YTD-2023	YTD-2022	1-yr %chg	YTD-2021	3-yr %chg
Closed Sales	150	326	-54.0%	291	-48.5%
Median Sales Price	\$970,000	\$1,050,000	-7.6%	\$883,000	9.9%
Average Sales Price	\$1,139,294	\$1,277,309	-10.8%	\$1,050,263	8.5%
Median Days on Market	24	12	100.0%	9	166.7%
Percent of Orig. List Price Received	95.9%	101.6%	-5.6%	100.7%	-4.8%
New Listings	268	320	-16.3%	365	-26.6%
Pending Sales*	267	315	-15.2%	329	-18.8%

	Condos				
	YTD-2023	YTD-2022	1-yr %chg	YTD-2021	3-yr %chg
Closed Sales	275	552	-50.2%	392	-29.8%
Median Sales Price	\$495,000	\$510,000	-2.9%	\$452,000	9.5%
Average Sales Price	\$633,441	\$623,928	1.5%	\$496,296	27.6%
Median Days on Market	24	14	71.4%	18	33.3%
Percent of Orig. List Price Received	98.4%	100.0%	-1.6%	98.8%	-0.4%
New Listings	523	666	-21.5%	659	-20.6%
Pending Sales*	378	574	-34.1%	534	-29.2%