

MARKET STATS

オアフ島の販売戸数は前月比増、前年比減

ホノルルリアルター協会（HBR：Honolulu Board of REALTORS）は、「5月の販売状況は、前月比で戸建てが26.0%増、コンドミニアムが4.3%増になった。昨年5月との比較では、戸建てが23.8%減、コンドが36.3%減だった」と発表しました。

5月の中間価格は、戸建てが1,109,000ドルになり、2022年5月に記録した最高値の1,153,500ドルから3.9%下落しました。コンドミニアムは505,000ドルになり、前年同月の516,500ドルから2.2%下落しました。前年比では下がりましたが、前月比では戸建てが4月の999,995ドルから10.9%上昇、コンドは500,000ドルから1.0%上昇しました。毎月の上下運動はあるものの、戸建ては100万ドル以上、コンドも50万ドル以上を維持しているため、価格は決して下がっていません。

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、「金利の上昇などにより販売戸数の減少が続いているが、中間価格はほぼ横ばいの状態だ」と述べています。

販売から成約までにかかる日数（DOM：Days On Market）は、戸建てが21日、コンドが20日になり、昨年5月の10日（戸建て、コンドとも）の倍になりました。

販売価格に対する成約価格の割合（Percent of Original List Price Received）の中間値を見ると、戸建ては98.7%になり、この7ヶ月間で最高を記録、コンドは99.0%になり、過去7ヶ月間で最高を記録しました。この数字は、景気などの影響を受けることが多々あります。販売総数に占める成約額が、満額かそれ以上で成約した物件

の割合は戸建てが45%になり、昨年5月の75%から下がっており、コンドも同様に65%から45%に下がっています。ここからも、度重なる利上げの影響と売り手市場から買い手市場に市場が変化していることが伺えます。

カハワイ女史は、「バイヤー間の購入競争は、2022年と比べると落ち着いており、オアフ島の住宅市場の変化が



見える。ただ、この市況でも、物件の3分の1以上が満額かそれ以上で成約している現実には、米国本土とは異なるハワイ市場の特異性を表している」と述べています。

価格帯別に見ると、700,000ドルから1,299,999ドルの価格帯の戸建てが67%と多数を占めています。特に、オアフ島西側の一次取得者層向けのマーケットのエヴァプレイン地区は、成約数が67戸で全体の25.6%を占め、今年に入り最も多く戸建てを販売しています。コンドミニアムは、700,000ドル以上の価格帯の物件の販売数が、前年比で48.5%減少しました。カイルア地区だけ、コンドの販売戸数が昨年の13戸から38.5%増の18戸でした。

販売物件総数（在庫総数：Active Inventory）は、戸建てが前年同月の471戸から15.3%増の543戸、コンド

ミニアムは939戸から19.1%増の1,118戸でした。前年比では増加していますが、在庫総数（戸建て+コンドミニアム）を見ると、5月は1,661戸であり、昨年10月から7ヶ月連続で減少しています。地域別にみると、戸建ては島の西側にあるリーワード地区が70戸で、前年比55.6%増、コンドは中間値の前後の400,000ドルから699,999ドルの価格帯で、前年比39%増でした。

新規にリスティングされた物件数（New Listings）は、戸建てが4月の292戸から5.8%増の309戸、コンドも532戸から9.4%増の582戸になりました。前年比では、戸建てが30.6%、コンドは15.3%の減少でした。今年に入り新規の物件数は増加していますが、前年比では二桁の減少になっていることから、実質的には増えていません。

成約数（Pending Sales）は、戸建てが前年同月比で27.5%減少し、前月比でも4.8%減の258戸でした。コンドミニアムは前年同月比で15.6%減でしたが、前月比では15.8%増加しました。前年比では減少していますが、昨年12月を底にして、この金利状況にありながらも、毎月増加しているとは頼もしいものです。

在庫数（Months Supply of Active Inventory）は、戸建てが昨年5月の1.3ヶ月分から69.2%増の2.2ヶ月分に、コンドは同1.5ヶ月分から73.3%増の2.6ヶ月分になりました。前月比では、戸建てが4月の2.1ヶ月分から4.8%の増加、コンドも前月の2.5ヶ月分から4.0%増加しました。全米で健康的（つまり平均的な通常のマーケット）な在庫数は5~6ヶ月分といわれていることから、オアフ島の市場が慢性的に在庫不足であることが分かります。

Source: HBR

Sales Volume of O'ahu Homes Picks Up Month-to-Month, Still Down Compared to 2022

May 2023

\$1,109,000 ▼ -3.9%
MEDIAN SINGLE-FAMILY PRICE

\$505,000 ▼ -2.2%
MEDIAN CONDO PRICE

262 ▼ -23.8%
SINGLE-FAMILY MARKET
CLOSED SALES

438 ▼ -36.3%
CONDO/TOWN-HOME MARKET
CLOSED SALES

21 ▲ 110.0%
DAYS ON MARKET
11 days slower

20 ▲ 100.0%
DAYS ON MARKET
10 days slower

Monthly Indicators



2023年5月

戸建て

コンドミニアム

May 2023

Closed Sales	: 販売戸数	262	344	-23.8%	208	26.0%
Median Sales Price	: 中間価格	\$1,109,000	\$1,153,500	-3.9%	\$999,995	10.9%
Average Sales Price	: 平均価格	\$1,355,904	\$1,450,008	-6.5%	\$1,223,383	10.8%
Median Days on Market	: 販売日数	21	10	110.0%	24	-12.5%
Percent of Orig. List Price Received	: 成約原比率	98.7%	102.2%	-3.4%	98.3%	0.4%
New Listings	: 新規物件数	309	445	-30.6%	292	5.8%
Pending Sales*	: 成約件数	258	356	-27.5%	271	-4.8%
Active Inventory*	: 販売物件数	543	471	15.3%	535	1.5%
Total Inventory in Escrow	: エスクロー件数	418	583	-28.3%	435	-3.9%
Months Supply of Active Inventory	: 在庫数(ヶ月分)	2.2	1.3	69.2%	2.1	4.8%

Single-Family Homes				
May-23	May-22	YoY %chg	Apr-23	MoM %chg
262	344	-23.8%	208	26.0%
\$1,109,000	\$1,153,500	-3.9%	\$999,995	10.9%
\$1,355,904	\$1,450,008	-6.5%	\$1,223,383	10.8%
21	10	110.0%	24	-12.5%
98.7%	102.2%	-3.4%	98.3%	0.4%
309	445	-30.6%	292	5.8%
258	356	-27.5%	271	-4.8%
543	471	15.3%	535	1.5%
418	583	-28.3%	435	-3.9%
2.2	1.3	69.2%	2.1	4.8%

Condos				
May-23	May-22	YoY %chg	Apr-23	MoM %chg
438	688	-36.3%	420	4.3%
\$505,000	\$516,500	-2.2%	\$500,000	1.0%
\$623,748	\$625,327	-0.3%	\$603,795	3.3%
20	10	100.0%	20	0.0%
98.0%	100.0%	-1.0%	98.7%	0.3%
582	687	-15.3%	532	9.4%
507	601	-15.6%	438	15.8%
1,118	939	19.1%	1,144	-2.3%
686	856	-19.9%	623	10.1%
2.6	1.5	73.3%	2.5	4.0%

2023年通年 (1~5月)

戸建て

コンドミニアム

Year-to-Date

Closed Sales	: 販売戸数	1,829	1,597	-35.6%	1,692	-39.2%
Median Sales Price	: 中間価格	\$1,849,500	\$1,115,000	-5.9%	\$905,000	12.2%
Average Sales Price	: 平均価格	\$1,319,079	\$1,440,993	-8.5%	\$1,184,790	11.3%
Median Days on Market	: 販売日数	27	10	170.0%	9	200.0%
Percent of Orig. List Price Received	: 成約原比率	97.6%	101.8%	-4.1%	100.9%	-3.3%
New Listings	: 新規物件数	1,395	1,968	-29.1%	2,015	-30.8%
Pending Sales*	: 成約件数	1,271	1,737	-26.8%	1,945	-34.7%

Single-Family Homes				
YTD-2023	YTD-2022	1-yr %chg	YTD-2021	2-yr %chg
1,829	1,597	-35.6%	1,692	-39.2%
\$1,849,500	\$1,115,000	-5.9%	\$905,000	12.2%
\$1,319,079	\$1,440,993	-8.5%	\$1,184,790	11.3%
27	10	170.0%	9	200.0%
97.6%	101.8%	-4.1%	100.9%	-3.3%
1,395	1,968	-29.1%	2,015	-30.8%
1,271	1,737	-26.8%	1,945	-34.7%

Condos				
YTD-2023	YTD-2022	1-yr %chg	YTD-2021	2-yr %chg
1,902	3,070	-38.0%	2,707	-29.7%
\$505,000	\$510,000	-2.0%	\$454,000	10.1%
\$621,029	\$617,660	0.5%	\$531,091	16.9%
23	11	109.1%	14	64.3%
98.5%	100.0%	-1.5%	99.2%	-0.7%
2,630	3,528	-25.5%	3,386	-22.3%
2,166	3,172	-31.7%	3,188	-32.1%

*See footnotes on pages 9-12 regarding methodology updates.

1-yr % chg = year-over-year percent change comparing current month to the same month last year.
2-yr % chg = percent change comparing the current YTD time period to the same YTD time period two years ago.