



LIVING HI STYLE

TODAY'S REAL ESTATE NEWS

Market Pulse

All trend lines are from Dec. 2019 to Dec. 2020.



Supply & Demand

(需要と供給)

表は、2019年12月から2020年12月までの全米の住宅不動産市場の需要と供給を比較しており、パンデミックの影響を反映しています。販売戸数（オレンジ色の線）は5月に最低を記録し、その後順調に回復しました。在庫数（紫色の線）は極端に減少し、住宅価格（灰色の線）は上昇し続けています。この傾向は、今年の4月になっても変わりませんでした。

Properties in January were typically on the market for 23 days, compared to 41 days a year earlier.



Source: NAR Research

Days On Market

(販売から成約までの日数)

表は、2019年4月～2020年1月まで（青色の線）と2020年4月から2021年1月まで（黄色の線）の、物件が販売されてから成約するまでにかかる日数（DOM）の比較です。昨年4月から今年1月はパンデミックであったにもかかわらず、DOMはその前の同じ時期の41日から23日に短縮しています。この傾向は、今年の4月にはさらに短縮しました。

米国の世帯の資産の9割をマイホームが占める

この30年を見ると、戸建て住宅の価格は平均年4%ほど上昇しています。

典型的な例として、既存住宅の戸建てを10年前に当時の中間価格170,567ドルで購入（10%の頭金+ローン）し、2020年の第4四半期に中間価格315,700ドルで売却した場合、176,123ドルの含み益が発生します。30年では、マイホームの含み益は307,979ドルになります。含み益のほとんどは不動産価格の上昇による利益であり、10年間で82%もキャピタルゲインが発生しています。

資産形成には時間がかかります。早い時期にマイホームを購入すれば、それだけ早くスタートラインに立つことができます。

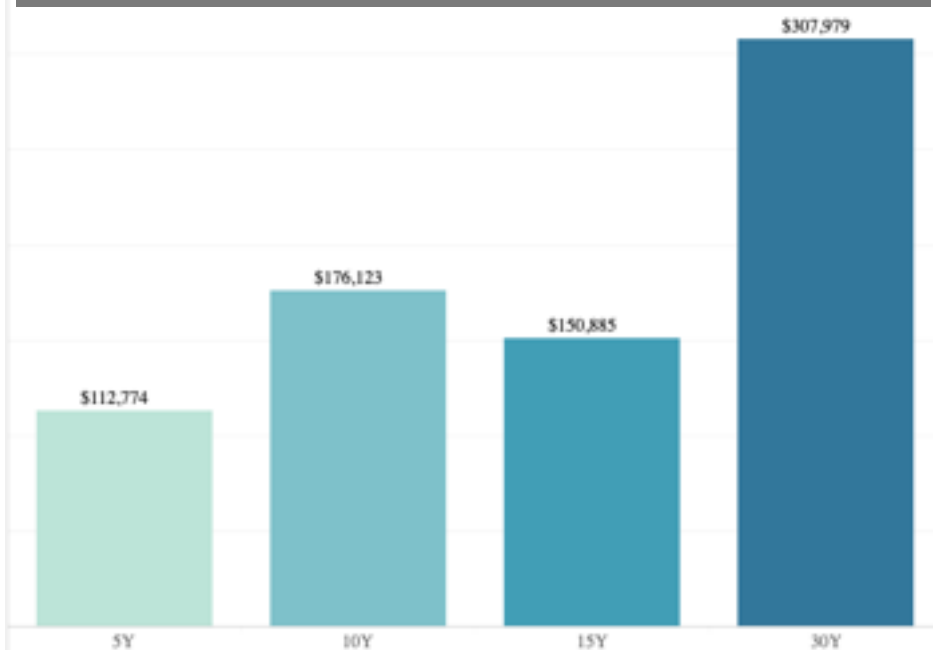
全米の大都市圏では、過去10年で含み益が他の地域より増加した地域があります。例えば、2010年の第4四半期

から2020年の第4四半期までを見ると、含み益が最も増加した都市圏は以下の地域です。

1. サンノゼ-サニーヴェイル、カリフォルニア州 (San Jose-Sunnyvale-St.Clara, CA) **\$929,471**
2. サンフランシスコ-オークランド-ヘイワード、カリフォルニア州 (San Francisco-Oakland-Hayward, CA) **\$761,204**
3. アナハイム-サンタアナ-アーヴァイン、カリフォルニア州 (Anaheim-SantaAna-Irvine, CA) **\$509,806**
4. ロサンゼルス-ロングビーチ、カリフォルニア州 (Los Angeles-Long Beach-Glendale, CA) **\$430,196**
5. サンディエゴ-カールスバッド、カリフォルニア州 (San Diego-Carlsbac, CA) **\$427,896**
6. ホノルル市郡、ハワイ州 (Urban Honolulu, HI) **\$412,986**

(次ページに続く)

米国の典型的な家庭における住宅価格の上昇によるエクイティの増加



(前ページからの続き)

全資産に占めるマイホームの割合を「所得」「年齢」「人種」「持ち家vs.賃貸」などで見てみると、全米の全世帯では90%、持ち家所有者では78%でした。

所得階層で見ると、下位20%ではその割合は99%ですが、上位10%では42%に変化しています。

人種別で見ると、ヒスパニック系では99%、黒人では96%、白人では82%、それ以外のアジア系などの人種では94%を占めています。

年齢別にみると、世帯主が44歳以下の場合、全資産に占める持ち家の割合は90%以上でした。

資産形成には時間がかかるので、早く始めればそれだけ早く含み益が蓄積されます。しかし、アメリカ人は一般的に貯蓄率が低いので、月々のローンの支払いはできても、頭金や購入時にかかるエスクロー関連経費(州によりますが、およそ購入価格の2~5%程度)が負担になり、購入を断念する人が少なくないのです。2019年のデータを見ると、賃貸者の金融資産の中間値は3,100ドルでしたが、持ち家所有者では、持ち家の資産225,000ドル+金融資産63,400ドル=288,400ドルでした。

金融機関や各州政府は、このコロナ禍においてもマイホームの購入が進むように、連邦政府保証の何百という様々なプログラムを買主の支援に用意しています。その中の1つに、ダウンペイメント・アシスタンス・プログラム(Down Payment

Assistance Programs)と呼ばれるものがあります。

このプログラムは、全米の260以上の市や郡で実施されています。基準を満たしている買主は、購入価格の3%あるいは10,000ドルのいずれか少ない方を助成金として受け取り、頭金として利用できる仕組みです。

また、アメリカ・ホーム・グラントプログラム(America's Home Grant Program)は、タイトル保険料や登記料など買主のクローズングコスト(諸経費)に対して、金融機関が7,500ドルをサポートするプログラムです。

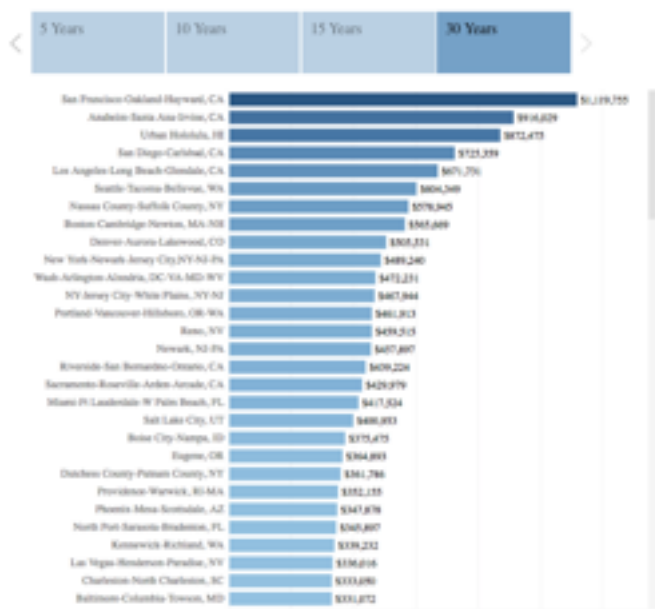
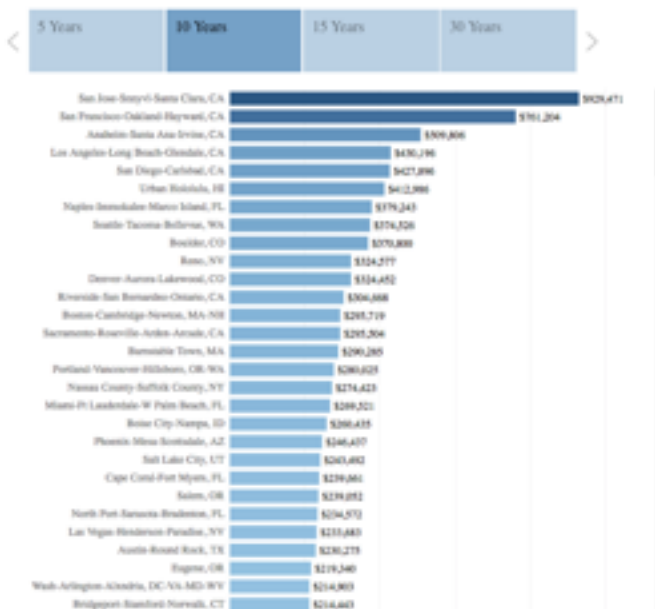
Source: REALTOR, Mag.

5年前に購入した米国の典型的な住宅のエクイティの増加額：2020年第4四半期時点

30年前に購入した米国の典型的な住宅のエクイティの増加額：2020年第4四半期時点

How do housing wealth gains on a typical home purchased 5, 10, 15, 30 years ago compare across metro areas as of 2020 Q4?

How do housing wealth gains on a typical home purchased 5, 10, 15, 30 years ago compare across metro areas as of 2020 Q4?



DISCLAIMER

2021 All rights reserved. Unauthorized use and/or duplication of this material without express and written permission from the author and/or everything HAWAII 5-0 PROPERTIES TODAY'S REAL ESTATE NEWS is strictly prohibited.

無断転載を禁ず

PUBLISHER

Dr. Kathleen Kagawa

EDITOR-IN-CHIEF

Takashi Misawa, (株)凱風企画

CONTRIBUTING EDITORS

Tayo Ichimune, Yuri Hoshino, Jianu Chen, Ryota Seki, Dan Herbert

HAWAII 5-0 PROPERTIES TODAY'S REAL ESTATE

NEWS

VOLUME 06

ISSUE 39

ここに掲載されている記事の内容あるいは不動産関係の統計や不動産情報などご質問ございます方はお気軽に下記のアドレスまでご連絡下さいませ。

Email: info@hawaii50properties.com