

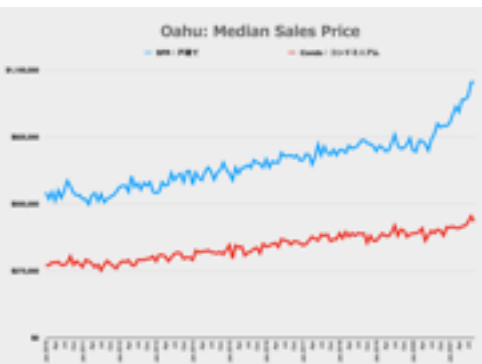


LIVING HI STYLE

# TODAY'S REAL ESTATE NEWS



## O'ahu Market Pulse



### 戸建て販売の2/3が満額以上で成約

9月の戸建ての中間価格は1,050,000ドルになり、8月と変わりませんが、前年同月比19.3%の上昇になりました。販売戸数は424戸、前年同月比8.4%の増加です。100万ドル以下の物件の販売数は、すべての価格帯で減少しました。これは100万ドル以下の価格帯の物件数が極端に少ないことを意味しています。一方、100万ドル以上の物件の販売数を見ると、1,000,000から1,499,999ドルの価格帯は昨年の80戸から82.5%増の146戸、1,500,000から1,999,999ドルの価格帯は昨年の27戸から107.4%増の56戸、2,000,000から2,999,999ドルの価格帯は昨年の12戸から75.0%増の21戸、3,000,000ドル以上は昨年の11戸から63.8%増の18戸でした。

コンドミニアムはすべての価格帯で販売数が増え、特に700,000ドル以上の価格帯の販売数は昨年の57戸の2倍以上の129戸でした。コンドミニアムも今年の第3四半期は、販売数の4割に当たる39.6%の取引が満額以上で成約しました。戸建てと同じく、一次取得者層の購入が多い、オアフ島の中央部から西側にあるセントラル (Central)、エヴァブレイン (Ewa Plain)、マカキロ (Makakilo) 地区では、販売数の70%以上が満額以上で成約しました。

Source: HBR

## 米国の都市圏の住宅価格は第3四半期も上昇中

全米の住宅価格は昨年からの二桁の上昇を続けており、未だに上昇中です。戸建て既存住宅の中間価格は、今年の第3四半期に16%上昇し、全米リアルター協会 (NAR) によると50,300ドルも値上がりしました。全米の3つの都市圏では、前年同期比で30%も上昇している地域があります。

戸建て既存住宅の中間価格は、全米183都市圏の99%で上昇しており、かつ78%では二桁の上昇を示しています。今年の第3四半期には363,700ドルにまで上昇しましたが、第2四半期の2.29%増と比べるとスローダウンしました。北東部が17.5%、南部が14.9%、中西部が10.7%、西部が10.3%と、全米4地区すべてで二桁の上昇になりました。

NARのチーフエコノミストであるDr.ローレンス・ユン氏は「住宅価格は未だに上昇しているが、この四半期でスローダウンした」と述べ、「来年初めには、さらに多くの住宅が市場に出てくると予想されるので、在庫数は増えるだろう。さらにモーゲージレート (mortgage rate: 住宅ローン利率) が上昇するため、住宅価格の上昇は鈍化するだろう」と分析しています。

価格の上昇を気にせず購入している買い手もいるようで、「ビiddingウォー (購入競争) は2021年の前半と比べれば落ち着いてきたが、需要の多いトップ10の都市圏では競争が続いている。これらの地域では、物件が市場に出るとほんの数日で成約する」とユン氏は語っています。

戸建て住宅価格が前年同期比で最も上昇した地域

1. オースティン市郡、テキサス州: 33.5%
2. ナイプルス地域、フロリダ州: 32.0%
3. ボイジー地域、アイダホ州: 31.5%
4. オカーラ地域、フロリダ州: 29.7%
5. プンタゴータ地域、フロリダ州: 27.5%
6. ソルトレーク市、ユタ州: 26.2%
7. フェニックス-スコッツデール地域、アリゾナ州: 25.8%
8. セバスチャン-ペロビーチ地域、フロリダ州: 25.7%
9. ポートセントルーシー、フロリダ州: 24.9%
10. ニューヨーク-ニュージャージー地域、ニューヨーク州、ニュージャージー州: 24.5%

価格が最も上昇した地域はテキサス州の州都で、97件のオファーがあった物件もありました。フロリダ州の都市は郊外の地方都市で、パンデミックの影響を受けた傾向があります。日本ではポテトで有名なアイダホ州のボイジー市は、アイダホ州の州都で人口20万人程

度ですが、住みやすい都市にも選出されています。ユタ州の州都ソルトレーク市やアリゾナ州の中心都市であるフェニックス-スコッツデール地域は、人気急上昇の場所です。

戸建て住宅価格が第3四半期で最も高かった地域

1. サンノゼ地域、カリフォルニア州: \$1,650,000
2. サンフランシスコ地域、カリフォルニア州: \$1,350,000
3. アナハイム-サンタアナ地域、カリフォルニア州: \$1,100,000
4. ホノルル市郡、ハワイ州: \$1,047,800
5. ロサンゼルス地域、カリフォルニア州: \$860,900
6. サンディエゴ地域、カリフォルニア州: \$850,000
7. ボールダー地域、コロラド州: \$769,400
8. シアトル地域、ワシントン州: \$708,400
9. ブリッジポート-ノーウォーク地域、コネチカット州: \$658,900
10. ボストン地域、マサチューセッツ州: \$657,800

全米の中で、最も価格の高い都市の一つであるハワイ州のホノルル市郡は4位になり、中間価格はついに100万ドルを超えました。ホノルル市郡をのぞいたトップ5は、すべてカリフォルニアの都市と地域が独占しています。

コンドミニアムは、全米の住宅販売戸数の約10%を占めていますが、戸建てと比較すると販売エリアが限られています。

コンドミニアムの価格が第3四半期で最も高かった都市圏の中間価格と前年同期比

1. サンフランシスコ地域: \$919,400 6.3%
2. ロサンゼルス地域: \$589,200 9.8%
3. サンディエゴ地域: \$578,600 21.8%
4. ボストン地域: \$521,200 11.2%
5. ホノルル市郡: \$484,500 10.5%
6. ボールダー地域: \$464,400 14.2%
7. バーンズテールタウン地域: \$402,500 \$16.8%
8. オースティン市郡: \$385,800 31.9%
9. ナッソー&サフォーク郡、ニューヨーク州: \$375,300 14.2%
10. ポートランド市郡、オレゴン州: \$363,300 24.8%

全米のコンドミニアム市場でも、中間価格は30万ドルを超えて303,800ドルになり、前年同期比で11.6%上昇しました。

Source: NAR

# 住宅産業が米国の経済に活力を与えている

米国の住宅価格とモーゲージレート (mortgage rate : 住宅ローン利率) は上昇していますが、家を買いたい人は購入を諦めるどころか購入するために活発に動いているのが現状です。既存住宅の販売は好調で、9月の販売状況は8月から7%増加、前年同月比でも2.3%増加しました。

米国経済の他のセクターは安定感が増してきましたが、住宅市場はブームが続いています。「これは米国経済全体だけでなく、広くNYの株式市場にも及んでいる」と、ケーブルTVネットワークの大手であるCNNは伝えています。

また、連邦準備制度理事会 (FRB : Federal Reserve Board) を構成する12地区の連邦準備銀行の1つであるシカゴ連邦準備銀行 (Federal Reserve Bank of Chicago) のインデックス、CFNAI (Chicago Fed National Activity Index) は、「住宅市場のモーゲージマーケットは堅調で、米国金融史上最低の金利レートを継続しており、ローンの延滞率も今までで最低を維持している」と伝えています。シカゴ連銀は、連銀の中でも特に金融政策の策定の一翼を担っています。

10月中旬に発表されたFRBの「ページブック (通称 ; Beige Book : Summary of Commentary on Current Economic Conditions) : 年に8回発行」では、ニューヨーク連銀は「米国の住宅市場は堅調であり、好調を維持している」として、「ニューヨーク市を見て、全体的に右肩上がりになっており、パンデミック以前の状況をはるかに超えている」と指摘しています。

アトランタ連銀は「南部の住宅需要は堅実だが、在庫数が少なく価格は上昇中」、シカゴ連銀は「住宅金融は引き続き活発で、力強い動きを示している」と伝えています。

オンラインのリサーチ大手であるコアロジック社のレポートは、「住宅販売だけでなく、賃貸市場も活況を呈している。特に、戸建ての賃貸市場はパンデミック禍の影響を受け、郊外へ、そして居住スペースの広い住宅へとニーズが変化したため、過去16年で最も増加した」と伝えています。

全米の戸建て市場の賃貸は、8月は前年同月比9.3%も増加しており、2020年8月の前年同月比2.2%の増加よりも大幅に増えており、パンデミック以前の状況を超えました。全米の都市圏の賃貸市場のトップ20を見てみると、フロリダ州のマイアミが前年同月比で21.4%増、続いてアリゾナ州のフェニックスが19.2%増でした。コアロジック社が調査している全米の都市圏のすべてで、パンデミック後初めて、賃料のプラス成長が見られました。

シアトルをベースにしている不動産大手のレッドフィン (Redfin) 社の調査によると、従来はア

増、前年同時期からは80.2%も増加しました。そして、1件あたり平均438,770ドルで現金取引をしています。さらに、中西部や南部のサンベルト地帯を中心に郊外の住宅を購入しているの、ある意味では一次取得者層のマイホーム購入を難しくしており、これが住宅価格を吊り上げてきた要因のひとつになっているかもしれません。

一般的に、ホットな住宅市場は、その恵みを米国経済の隅々へ及ぼすのです。ビルダーから建設業者、家庭用の機器から家具へと運動していきます。

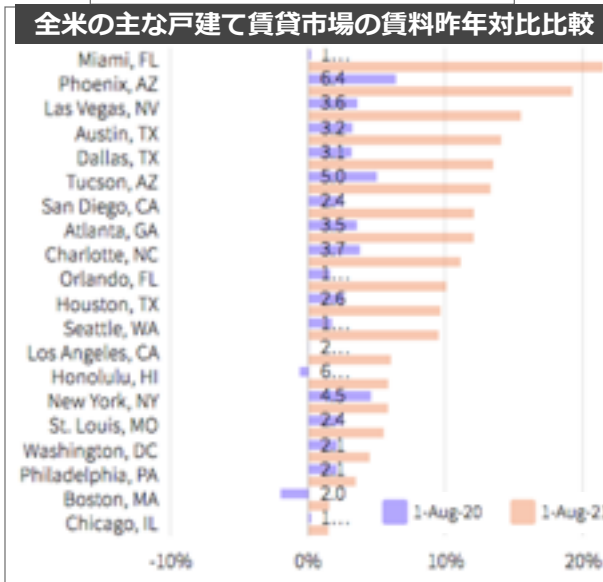
今年の夏に金利が3%前後に迫った時でも、住宅の販売は落ち込みませんでした。全米リアルター協 (NAR) のチーフエコノミストであるDr.ローレンス・ユン氏は、「住宅の需要は相変わらず強く、モーゲージレートが来年上がるのが予想されるため、それまでにマイホームを購入しようとする買い手が多い」と述べています。政府系金融機関のフレディマック (米連邦住宅貸付抵当公社 : Freddie Mac) によると、9月の30年ものの固定金利は2.90%でしたが、10月に入り3.09%に上昇しました。

米国の大手銀行のJPモルガン・チェースのCFOであるジェレミー・バーナム氏は、CNNビジネスのインタビューで、モーゲージレートの上昇が新規ならびに既存住宅購入者のローンに与える影響について、「モーゲージレートの上昇が住宅市場に与えるインパクトは、大きな心理的要因にならない」と述べています。

大手企業の経営者の中には、「住宅市場はずっと中途半端な状態にあり、ようやく巻き返しを図っている状況」と見ている人もいます。ミレニアル世代の年配層も、親のすねをかじり同居していた状況から、ようやく独り立ちをし始めたようで、人口動態もそれに影響を与えているように見えます。

米国の大手家電メーカーのウォールポールのCEOであるマーク・ロバート・ビザ氏は、「住宅市場は歴史的に見ても、この10年以上、供給が需要に追いついていない状態だった。ミレニアル世代の鬱積した需要が、今ようやく形として現れてきている」と述べています。このように経済界の他のリーダー達も、住宅販売がピークを迎えるという不安要素を払拭しています。

Source: RealtorMag., CNN Business, CNBC, CoreLogic, Redfin



パートメントなどの集合住宅への投資が主だった機関投資家が、戸建て住宅の賃貸市場へ参入しています。今年の第3四半期だけで、物件数にして90,215件、金額にして636億ドル、販売戸数全体の18.2%を占めました。第2四半期からは10.1%

**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, Ktatsumi Sawa,  
 Jianu Chen, Yuri Hoshino,  
 Ryota Seki,

**HAWAII 5-0 PROPERTIES TODAY'S REAL ESTATE NEWS**  
 VOLUME 06  
 ISSUE 44  
 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](mailto:info@hawaii50properties.com)