



LIVING HI STYLE

## TODAY'S REAL ESTATE NEWS

## 1000万ドル以上の超高級住宅はコロナ禍で爆発的な売れ行き

このパンデミック禍においても、米国ではいくつかのプラス要因（米国金融史上で最低を記録した金利、在庫数不足、需要増など）が重なり、住宅価格は上昇を続け、2006年以来の販売戸数を記録し、この2年間の米国経済を牽引しています。

一昔前、100万ドルの物件は「ワン・ミリオンダラー・ビュー（One Million Dollar View : 100万ドルの眺望）」などと呼ばれ、簡単には手の届かない物件という認識がありました。ところが、ここ2年間の全米の住宅価格の上昇を見ていると、ホノルルの戸建て住宅の中間価格が100万ドルを超えているように、それほど「高い」とは思わず、感覚としてはむしろ身近なものになってきました。

それに伴い、「ラグジュアリー」物件の定義も変わってきました。米国本土の地方都市では、今でも100万ドルの物件は一昔前と同じ価値なのでしょうが、ホノルルでは「ラグジュアリー」は300万ドル以上が一般的になり、カリフォルニア州のビバリーヒルズでは500万ドル前後になりました。

その中には「ウルトラ・ラグジュアリー（Ultra-Luxury）」と呼ばれる価格帯が存在します。それは1,000万ドル以上の豪邸を指しており、2021年に爆発的に売れました。ニューヨークに本社を置く、不動産ITの仲介大手であるコンパス（Compass）社は、『2021年ウルトラ・ラグジュアリー（Ultra-Luxury 2021 - The \$10M + National Luxury Report）』というレポートを発表しました。昨年、全米では住宅価格1,000万ドル以上の豪邸が2,300件も取引され、それらは全米にある30ものラグジュアリーマーケットに点在しています。

この数字は、COVID-19の最初の年であった2020年から111.6%も増加しています。

パンデミック禍でありながら、米国経済は成長を続けており、ニューヨークの株

式相場や債権、暗号通貨などにより富を蓄積してきました。全米最大手の不動産会社であるコールドウェルバンカー・リアルエステイツ社はレポート「2022年グローバル・ラグジュアリーマーケット・インサイドレポート（The Report 2022 Global Luxury Market Insights）」で「家庭の純資産が500万ドル以上の世帯数は、2021年は前年比で19.8%も伸びた」と発表しました。

在庫数（inventory：販売物件総数）不足は、一般の住宅だけではなくウルトラ・ラグジュアリーの分野にも及んでいます。この価格帯の邸宅やラグジュアリーコンドミニアムの需要は、昔からとても高いのです。

超富裕層は、自分たちの生活やライフスタイルを満喫できる場所に住処が欲しいのです。セカンドホームという概念とは大きく異なり、彼らの仕事や生活、家族、安全、健康や寛ぎを満たせることであれば、いくつあっても問題はないのです。

ウルトラ・ラグジュアリーの物件の価格は、かつては700万ドルから800万ドルでしたが、今では1,000万ドル台に跳ね上がり、1,000万ドル台だった物件は1,500万ドルで販売されており、需要の高さを物語っています。

2021年のコンパス社のレポートによると、ウルトラ・ラグジュアリーはロサンゼルスが飛び抜けており、取引件数は628件、取引総額は106億ドルになります。ロサンゼルスはハリウッドで知られるように映画や音楽のメッカであり、ミュージシャン、映画スター、TVスターが多く居住する場所としても知られています。

また、ロサンゼルスは全米で人口が2番目に多く、ロサンゼルス市だけで400万人以上、ロサンゼルス郡を含めると1,000万人を超える一大都市圏です。ロサンゼルスはエリアも広範囲に広がっており、全米でも最も大きな都市のひとつです。さらに、郡の中にはサンタモニカ、ウエストハリ

ウッド、ロングビーチ、グランデールなどが点在しており、ダウンタウンからビーチまでの「ウエストサイド」と呼ばれる地域は全米一の高級住宅地です。特に、地元で「ブラチナム・トライアングル」と呼ばれるビバリーヒルズ、ベルエアー、ホンビーヒルズは、映画やテレビでその情景が使われることが多く、セレブリティ、実業家、スポーツ選手などの豪邸がたくさんあります。これらの地域は、コロナ禍では他の地域よりも活発な動きがありました。

「お金がお金を呼ぶ、論理のように、同じカリフォルニアでもサンフランシスコやサンノゼのIT関係の買い手が、ロサンゼルスこれらの地域や他の地域でセカンドホームを購入することも数多くありました。

一方、ロサンゼルス富裕層にとって、従来のセカンドホームは北東に位置し、車で1時間半程度の距離にある内陸部のパームスプリングスでしたが、最近ではロサンゼルス郊外の北西にあるカラバサスやサンタバーバラ近郊にも広がり、さらにハワイにも多くの富裕層が訪れているようです。

またニューヨークは、ご存知のように物価が全米で一番高いだけでなく、マンハッタンというウルトラ・ラグジュアリーコンドミニウムがひしめく場所でもあり、1,000万ドル以上の物件が数多く取引されています。新型コロナウイルスの感染が拡大していた2000年の春頃は、多くの人々がマンハッタンの高層ビルから脱出し、州内や州外の郊外のスペースのある場所に移住しました。その後、戸建て住宅の価格高騰や在庫数不足、ワクチン接種の普及などにより原点回帰が始まり、2021年にはウルトラ・ラグジュアリーコンドミニアムの価格は下落することなく、あつという間に上昇を続けています。

（次ページに続く）

(前ページからの続き)

ニューヨークは、歴史的・経済的にヨーロッパとつながりが強いだけでなく、距離も近いことから多くの投資家が入ってきました。しかし、全米の他の都市と同様に、コロナ禍では海外からの投資は難しくなり、取引を増やしたのは州内よりもカリフォルニアの買い手が多かったようです。彼らは、移住ではなくセカンドホームあるいはサードホームとしてニューヨークに居住地を持ちたかったのです。

ハワイは、とてもユニークなリゾート地として、ラグジュアリーあるいはウルトラ・ラグジュアリー不動産の場所として、米国の中ではロサンゼルスやニューヨークとは全く違った目的で人気のある場所です。海外の投資家が多いといわれているハワイですが、この2年間は彼らの需要が低かったにもかかわらずマーケットは好調でした。米国では、パンデミック禍の2年間で、生活感、人生観、家族観などのライフスタイルが大きく変化しました。そしてハワイは、自分の人生を快適に過ごすためのライフスタイルを満たしてくれる場所としてのニーズが高かったのです。国内では、カリフォルニア全体、ニューヨーク、シカゴやテキサスなどから多くの買い手が移住してきたりセカンドホームを購入していたことは、記憶に新しいところです。

ウルトラ・ラグジュアリー不動産 (\$10M+) の取引額と販売戸数のトップ 10

1) ロサンゼルス地区 : *Greater Los Angeles*

4) マイアミ地区 : *Miami Beach, Bay Point, Surfside, Bal Harbour, Florida*  
総額 : 30億ドル (前年比208.49%増)  
件数 : 181件 (前年比187.30%増)

5) サンフランシスコ地区 : *San Francisco & Bay Area*  
総額 : 29億ドル (前年比86.88%増)  
件数 : 171件 (前年比83.87%増)

6) ザ・ハンプトンズ : *The Hamptons, New York*  
総額 : 21億ドル (前年比45.20%増)  
件数 : 112件 (前年比34.94%増)

7) アスペン : *Aspen, Colorado*  
総額 : 18億ドル (前年比11.71%増)  
件数 : 96件 (前年比4.95%減)

8) オレンジ郡 : *Orange County, California*  
総額 : 15億ドル (前年比128.88%増)  
件数 : 101件 (前年比114.89%増)

9) ハワイ州 : *Big Island, Kauai, Maui & Oahu*

総額 : 11億ドル (前年比158.37%増)  
件数 : 78件 (前年比225.00%増)

10) ネイブルス : *Naples, Florida*  
総額 : 10億ドル (前年比220.01%増)  
件数 : 65件 (前年比170.83%増)

Source: *The Business Journals, COMPASS, Inc.*

## 2021年の米国ウルトララグジュアリーマーケット

### \$10M-PLUS HOUSING MARKET



Source: *Compass Inc.*

総額 : 106億ドル (前年比97.50%増)  
件数 : 628件 (前年比90.30%増)

2) マンハッタン : *Manhattan, New York*  
総額 : 63.1億ドル (前年比84.00%増)  
件数 : 326件 (前年比91.00%増)

3) パームビーチ : *Palm Beach, Florida*  
総額 : 37.5億ドル (前年比158.62%増)  
件数 : 203件 (前年比103.00%増)

#### DISCLAIMER

2022 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,  
Ryota Seki, Marisa Gey,  
Jianu Chen,

#### HAWAII 5-0 PROPERTIES TODAY'S REAL ESTATE NEWS

VOLUME 07  
ISSUE 50

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)