

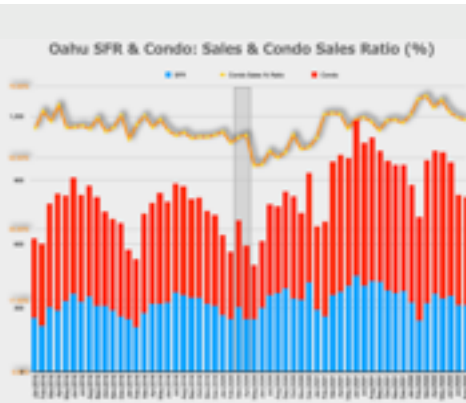


LIVING HI STYLE

# TODAY'S REAL ESTATE NEWS



## O'ahu Market Pulse



### 8月の販売状況は、パンデミック前のレベルへ

新規の販売物件が市場に出てから成約するまでの日数 (DOM: Days On Market) は、以前は2週間程度でした。8月は戸建ての61%、コンドの59%が残っており、昨年の46%、48%と比べると、マーケットはスロウダウンしています。8月に成約した物件のDOMの中間値は、戸建て・コンドともに13日でした。

8月の販売状況を見ると、戸建てのほぼ半分にあたる48.7%が販売価格を下回る金額で成約しました。前年同月の22.8%と比較すると増加しました。8月末の時点で、新規リスティング物件の13%が価格修正しています。前年同月の4%と比較すると増加しました。また、戸建ての38%は、リスティング開始から8月末までの間に何らかの価格修正をしており、前年同月の19%の2倍になりました。

コンドミニアム市場は、戸建てほど価格修正をしていません。新規リスティング物件の8%が8月末までに価格修正をしており、前年同月の3%からは増加しました。また、販売物件の34%が販売中に価格修正をしており、前年同期の21%から増加しました。

Source: HBR

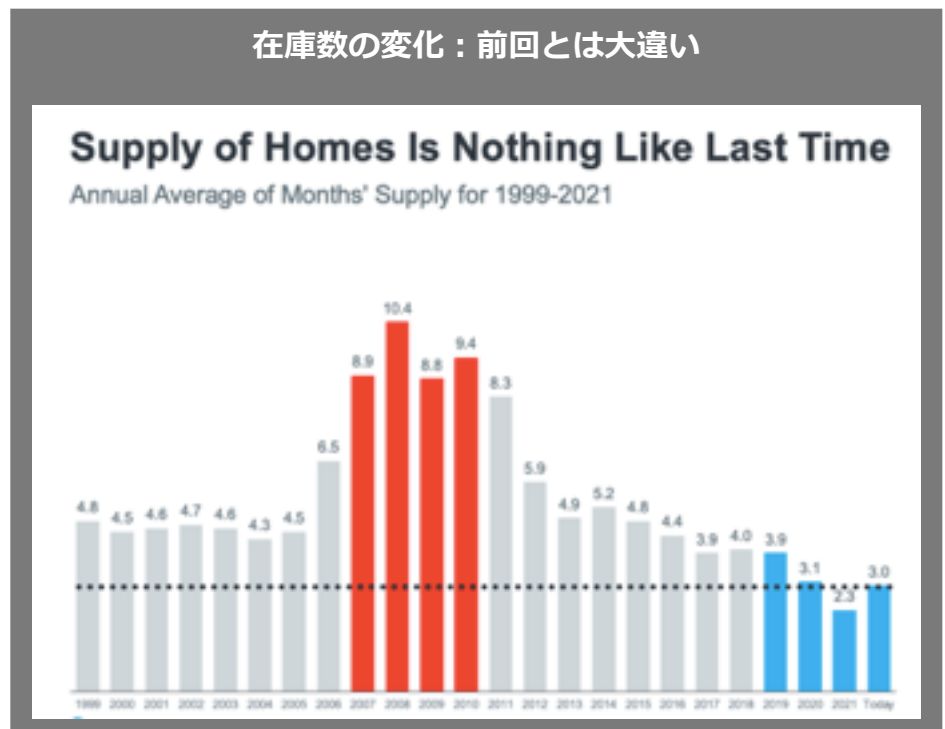
## 住宅不動産は「実需」であり、バブルではない！

米国の現在の住宅不動産について、メディアがさまざまな憶測をしているため、米国だけでなく海外の消費者も「米国の住宅不動産はバブル」と思っている人が多いようです。実際に、米国の住宅市場はピークを超えて、マーケットはシフトしていく状況にあります。市場は、今後どうなるのか？ 2008年のリセッションの再来になると思っている人もいます。しかし、それらの憶測が全く間

今回のように3ヶ月分を切り極端に少なくなると高騰します。

過去を振り返ると、前回のグレートリセッションの時は、フォークロージャリーやショートセールスなどの物件が急増して、有り余るほどの在庫数（チャートの赤色の部分）になり、価格が暴落しました。しかし現在は、在庫数（青色の部分）は徐々に増えていますが、まだ十分ではない状況で

### 在庫数の変化：前回とは大違い



違っていることを、3つのチャートを示しながら、説明いたします。

### 住宅市場は在庫数不足であり、供給過剰ではない：

米国の住宅不動産では、通常の販売ペースに必要なとされる6ヶ月分の在庫数がある場合、市場は「健康的」といわれます。それ以上に在庫数が膨れ上がると価格の下落が始まり、大きな流れにつながるとリセッションになります。逆に、在庫数が減少すると価格は上昇し始め、

最初のチャートは、全米リアルター協会（NAR）が集計した年間在庫数の推移です。現在の販売ペースでは3.0ヶ月分の在庫数になり、前回のグレートリセッションの直前の時期よりも少ないのです。

在庫数が少ない理由のひとつは、デベロッパーの供給数が少ないことです。この状況は、2008年に市場が暴落してから14年も続いており、過去50年の平均供給数を下回っています。さらに、ミレニアル世代がマイホームの購入をする年齢に差しか

(前ページから続く)

かっているのに供給数が少ないため、価格が上昇しているのです。現在は、限られた供給数に対して消費者の購入意欲が上回っているため、住宅関連エコノミストの多くが「前回のように価格は暴落しない」と予想しています。

### グレートリセッション前のローン審査は、「あってないようなもの」だった：

前回の住宅市場の暴落前は、現在と比較するとモーゲージ (mortgage: 住宅ローン) を取得するのはとても簡単でした。次のチャートは、全米モーゲージバンカーズ協会 (MBA: Mortgage Bankers Association) の「モーゲージクレジット・アベイラビリティ・インデックス (MCAI: Mortgage Credit Availability Index)」です。住宅ローン取得の審査基準の難易度を表しています。数字が大きくなればなるほど、審査が緩いことを意味しています。

2006年まで、銀行を含む金融機関は審査基準を緩和し、住宅ローンやリファイナンスを取得しやすいように意図的に需要を操作していました。その中には、無審査、書類の偽造、融資額の増額などが数多くありました。当時の金融機関は、売り上げ増のために個人の信用調査やサブプライムローンなどのリスクのある商品まで扱い、その結果として、ローンの未払い、フォークロージャー、そして価格の暴落へと連鎖していきました。

現在は、グレートリセッションの教訓から審査基準が厳格化され、それに準じて金融機関も対応しています。厳格化した審査基準を遵守しているため、ローン取得者は一定基準を満た

した人だけになり、リスクは大幅に軽減されました。

### フォークロージャーの件数は、前回と

ばわかります。2007年から2015年までの9年間 (赤色)、毎年100万件以上のフォークロージャーが発生しました。現在、フォークロージャー物件が少ない理由は、審査基準を遵守しているため、基準をクリアした買い手だけにローンを取得させているからです。3つ目のチャートは、エイトム・データソリューションズ (ATTOM Data Solutions) 社のデータです。チャートが事実を明確に物語っています。

さらに今のホームオーナーは、持ち家のエクイティー (equity: 含み益) が蓄積されていても、それを引き出してはけません。しかし、前回のバブル崩壊前のホームオーナーは、家のエクイティーが膨らむと、それをATMのように引き出していました。そして物件の価値が下がり始めると、引き出しが多かったホームオーナーは「ネガティブエクイティー」(家の価値=評価額よりも、ローン残高=負債の方が大きくなること) の状態になりました。彼らの中には、支払いをやめて家の権利を諦めた人も多く、それがチャートに示すディストレスト・プロパティーズ (Distressed Properties: 競売物件) の波となって市場に溢れ出しました。競売物件は大幅にディスカウントして売買されたので、物件全体の価値を下げることになりました。

そして現在は、この2年間で物件価格が上昇したことにより、ホームオーナーは多くのエクイティーを得ることになりました。米国全体で、前年比34%増の2.8兆ドルものエクイティーが蓄積され、一家庭あたりでは207,000ドルになります。これは、前回とは全く逆のシナリオです。

Source: Residential Real Estate Council, Keeping Current Matters



### は比較にならないほど少ない：

前回と最も異なる点は、フォークロージャーの件数です。前は「ローンありき」の状況だったことが、チャートを見れば

#### 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, Marisa Gey, Ryota Seki, Jianu Chen,

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

VOLUME 07  
ISSUE 54

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)