



LIVING HI STYLE

# TODAY'S REAL ESTATE NEWS

## 2022年第4四半期：全米186都市圏の約90%で住宅価格が上昇

今回は、全米リアルター協会（NAR：National Association of Realtors）が四半期ごとに発表している全米186都市圏の住宅市況の最新レポート、2022年の第4四半期を取り上げました。

レポートでは、「昨年の第4四半期にモーゲージレート（mortgage rates：住宅ローン金利）が7%を超えたにも関わらず、全米の都市圏の約90%で住宅価格が上昇した」と伝えています。全米の186都市圏の18%で住宅価格が二桁上昇しましたが、第3四半期の46%からは鈍化しました。

前年同期比では、全米の既存戸建て住宅の中間価格は4%上昇して37,700ドルになりましたが、第3四半期の8.6%上昇からはスロウダウンしました。

NARのチーフエコノミストであるDr. ローレンス・ユン（Dr. Lawrence Yun）氏は、この3年間の価格の高騰は、給与の上昇率15%および消費者物価指数の上昇率14%を大きく上回っていることを念頭に

、「住宅価格の上昇スピードが落ちていることは喜ばしいことだ。全米の一般的な家庭で、この3年間に42%も価格が高騰したのだから。この四半期には、住宅価格が二桁上昇した都市圏の比率も落ちている」と述べています。

全米4地区の南部では、戸建ての販売戸数がこの第4四半期に45%増と最も伸びており、前年同期比では4.9%増になりました。北東部は4.0%増、中西部は2.6%増、西部は2.6%増でした。

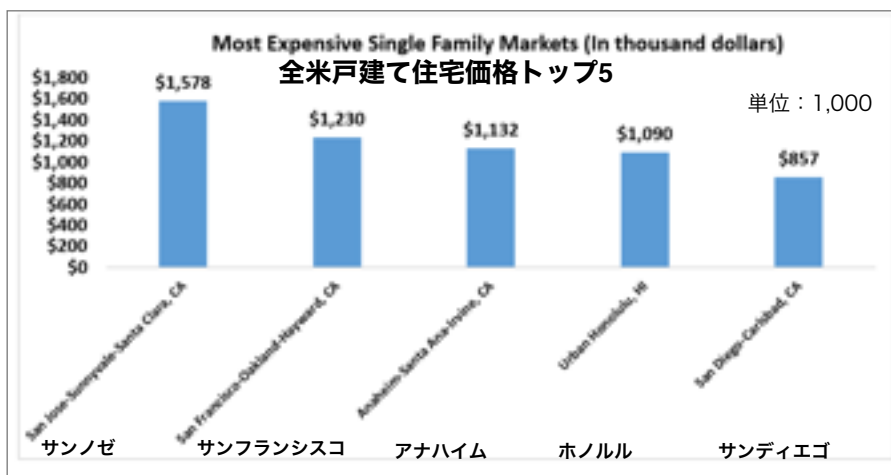
「住宅価格は下方修正が予想されているが、販売物件数、つまり在庫数が極端

に不足していることにより、多くの地域で住宅価格は落ち着くだろう。さらにモーゲージレートが下がれば、在庫数が歴史的に少ない状況でも、買い手は市場に戻ってくるだろう」とユン氏は予想しています。

全米の186都市圏で、前年同期比で住宅価格が最も上昇したトップ10の都市圏は、最も上昇率が低い都市圏でも14.5%も上昇しており、その多くは南部のフロリダ州やノースカロライナ州、サウスカロライナ州にあります。トップ10の都市圏は、ニューメキシコ州のファーマントン（Farmington, NM）：20.3%、フロリ

ダ州のウィンストン・セラム（Winston-Salem NC）：15.7%、テキサス州のエルパソ（El Paso, TX）：15.2%、フロリダ州のパンタゴダ（Punta Gorda, FL）：15.2%、フロリダ州のデルトナ・デイトナビーチ・オーモンドビーチ（Deltona-Daytona Beach-Ormond Beach, FL）：14.5%です。

また、米国で住宅価格が最も高い都市圏トップ10のうちの半分は、米国西部のカリフォルニアに集中しています。トップ10の内訳は、サンノゼ・サニーヴェール・サンタクララ、カリフォルニア州（San Jose-Sunnyvale-Santa Clara, CA）：1,577,500ドル、前年同期比5.8%下落）、サンフランシスコ・オークランド・ Hayward, CA：1,230,000ドル、同6.1%下落）、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-Santa Ana-Irvine, CA）：1,132,000ドル、同1.6%下落）、ホノルル、ハワイ州（Honolulu, HI）：1,090,200ドル、同3.4%上昇）、サンディエゴ・カールズバッド、カリフォルニア州（San Diego-Carlsbad, CA）：857,000ドル、同1.4%上昇）、ロサンゼルス・ロングビーチ・グランドール、カリフォルニア州（Los Angeles-Long Beach-Glendale, CA）：829,000ドル、同1.3%下落）、ネイプルス・イモカリー・マーコアイランド、フロリダ州（Naples-Immokalee-Marco Island, FL）：802,500ドル、同17.2%上昇）、ボルダー、コロラド州（Boulder, CO）：759,500ドル、同2.0%下落）、シア



ダ州のノースポート・サラソタ・ブラデントン（North Port-Sarasota-Bradenton, FL）：19.5%、フロリダ州のネイプルス・イモカリー・マーコアイランド（Naples-Immokalee-Marco Island, FL）：17.2%、ノースカロライナ州のグリーンズボロ・ハイポイント（Greensboro-High Point, NC）：17.0%、サウスカロライナ州&ノースカロライナ州のマードルビーチ・コンウェイ・ノースマードルビーチ（Myrtle Beach-Conway-North Myrtle Beach, SC & NC）：16.2%、ウイスコンシン州のオッシュコシュ・ニーナ（Oshkosh-Neenah,

WI）：16.0%、ノースカロライナ州のウィンストン・セラム（Winston-Salem NC）：15.7%、テキサス州のエルパソ（El Paso, TX）：15.2%、フロリダ州のパンタゴダ（Punta Gorda, FL）：15.2%、フロリダ州のデルトナ・デイトナビーチ・オーモンドビーチ（Deltona-Daytona Beach-Ormond Beach, FL）：14.5%です。

また、米国で住宅価格が最も高い都市圏トップ10のうちの半分は、米国西部のカリフォルニアに集中しています。トップ10の内訳は、サンノゼ・サニーヴェール・サンタクララ、カリフォルニア州（San Jose-Sunnyvale-Santa Clara, CA）：1,577,500ドル、前年同期比5.8%下落）、サンフランシスコ・オークランド・ Hayward, CA：1,230,000ドル、同6.1%下落）、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-Santa Ana-Irvine, CA）：1,132,000ドル、同1.6%下落）、ホノルル、ハワイ州（Honolulu, HI）：1,090,200ドル、同3.4%上昇）、サンディエゴ・カールズバッド、カリフォルニア州（San Diego-Carlsbad, CA）：857,000ドル、同1.4%上昇）、ロサンゼルス・ロングビーチ・グランドール、カリフォルニア州（Los Angeles-Long Beach-Glendale, CA）：829,000ドル、同1.3%下落）、ネイプルス・イモカリー・マーコアイランド、フロリダ州（Naples-Immokalee-Marco Island, FL）：802,500ドル、同17.2%上昇）、ボルダー、コロラド州（Boulder, CO）：759,500ドル、同2.0%下落）、シア

(前ページから続く)

トル・タコマ・ベルビュー、ワシントン州 (Seattle, Tacoma-Bellevue, WA : 708,900ドル, 同1.3%上昇)、バーンズテーブルタウン、マサチューセッツ州 (Barnstable Town, MA : 668,100ドル, 4.0%上昇) です。

186都市圏の11%に当たる20地域は、第4四半期に住宅価格が下落しました。

「いくつかの都市圏では住宅価格が二桁下落しているが、それらの地域は雇用が減少したり、人の流入よりも人の流出が多かった」とユン氏は指摘しています。

2022年の第4四半期は、住宅価格の高騰に加え、昨年の春からの度重なる利上げにより金利が倍になったため、住宅購入の難易度が一段と上がりました。一般的な戸建てを20%の頭金で購入した場合のモーゲージ(住宅ローン)は1,969ドルになり、第3四半期の1,838ドルから7%も上昇しました。また前年同期と比較すると、約58%の上昇、金額にすると720ドルも上昇したのです。住宅を購入した家庭は、平均すると収入の26.2%をモーゲージの支払いに充てており、その比率は第3四半期の25%を上回り、前年同期の17.5%からは大幅に増加し、負担が大きくなっていることが分かります。

一次取得者層によるマイホームの購入は、さらに難しくなっています。一次取得者層向きの一般的な住宅の場合、10%の頭金で購入できる住宅の価格は321,900ドル、毎月のモーゲージの支払額は1,931ドルになります。これは第3四半期の1,806ドルから7%上昇しており、前年同期の1,233ドルから700ドルも増え、57%も上昇しています。一次取得者層は、収入の39.5%をモーゲージの支払いに充てています。これは、第3四半期の37.8%からも増えているのです。年収に占めるモーゲージの比率は、一般的には「25%以内が適切」と言われています。

SOURCE: NAR

## 全米の既存住宅の築年数の中間値は？

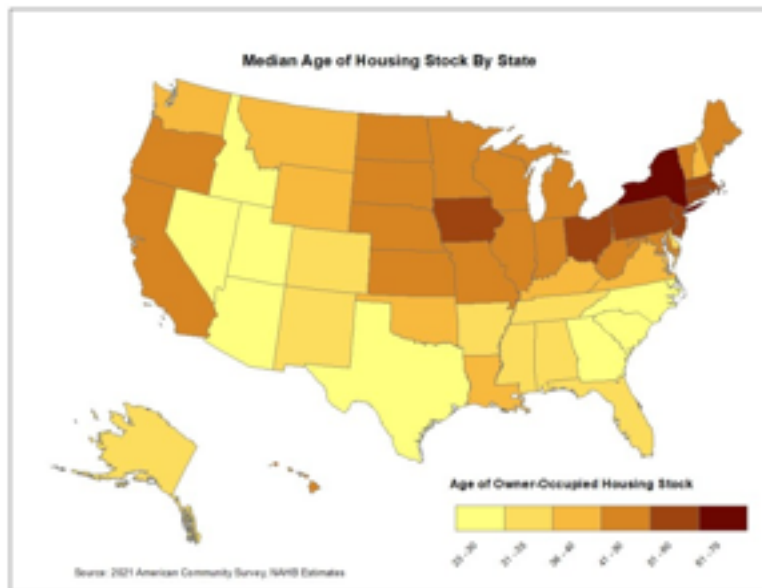
「所有者が居住している全米の住宅の築年数の中間値は40年」と、最新のアメリカ地域社会調査(2021 American community Survey : 米国商務省センサス局による国勢調査)で明らかになりました。既存住宅の年齢は、リモデリングやリノベーションなどのインディケーター(indicator: 指標)として重要な役割を果たしています。新築物件とは異なり、築年数が古ければ古いほど現在の条例や基準にそぐわない点が多く、また省エネの観点からも劣っているため、将来的にリモデリングあるいはリノベーションをする必要があります。一般的に、自宅はさまざまな目的で利用されるため、築年数の古い家ほど、将来を見据えた投資対象物件になります。

所有者が居住している住宅の築年数は、全米50州でもさまざまです。ニューヨーク州の中間値は62年、ロードアイランド

州は58年、マサチューセッツ州は57年、首都のワシントン特別区は80年以上になり、築年数の古い住宅は米国の北東部に集

集まり、全米の中間値を下回っています。最も築年数が新しいのはネバダ州で23年、続いてサウスカロライナ州、ジョージア州、アリゾナ州の28年が続きます。

所有者が居住している住宅の築年数とその存在地は、ある意味では人口増(自然+移民)とその移動の変遷を表しています。人口増が著しく速いのはユタ州とアイダホ州で、2011年から2021年の10年間でそれぞれ1.7%、1.8%も増加しており、築年数の中間値は29年になります。人口減のイリノイ州とウエストヴァージニア州では、築年数の中間値が全米の中間値よりも高くなっています。



中しています。一方、築年数の新しい地域は15州あり、そのうちカリフォルニア州(45年)を除く14州がサンベルト地帯に

Source: Residential Real Estate Council, National Association of Home Builders

### DISCLAIMER

2023 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 08

ISSUE 61

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)