

虹のかかったダニエル K. イノウエ 国際空港

Photo Credit: Sho Teshigahara



ホノルルは、全米で3番目に収入に占める家賃負担比率の高い都市

アパートメントリスト社の最新のレポート「2018年費用負担レポート」で、ホノルル (Honolulu)は住宅価格の上昇により、全米トップ100都市の中で生活費に占めるレント(rent：賃料)の割合が全米で3番目に高く、その比率は30%以上を占めていると、判明しました。

レポートでは、米国の国勢調査である米国家コミュニティ調査の結果により、賃料の高騰などで生活苦になるレンター(renter：賃借人)のホノルルでの割合が、昨年の58.1%から58.4%へ上昇したことが分かったとしています。その中では、フロリダ州のマイアミ(Miami)が最も比率が高く62.7%、2番目はカリフォルニア州ロサンゼルス郊外のリバーサイド(Riverside)で58.5%でした。

全米における比率は、2017年には49.5%と、2016年の49.7%からは若干減少し、過去6年間は減少傾向にあり、リセッション前のピーク時以来最低の数値となっています。

ただ、見逃してはならないポイントの1つは、高収入世帯がレンタル市場へ入ってきていることもあり、その数は2007年から2017年の間に310万世帯も増加しているのです。増加の要因は、家賃負担比率の高い家庭の数が、2014年のピーク時から774,000世帯も減っていることです。

全米では、高収入の世帯がレンターに回っていることに起因している可能性があります。過去6年間、レンターの間接収入は家賃の上昇よりも高くなっています。

前述のように、フロリダ州はカリフォルニア州やニューヨーク州と並んで家賃負担比率が最も高く、約3人に1人が家賃の負担に苦しんでいます。

ホノルルでは昨年、128,790世帯のレンターがあり、その58.4%に当たる75,216世帯が収入の30%以上を家賃に支出しています。さらにそのうちの半分以上に当たる50.17%は、収入の半分を家賃に支出しており、生活苦に追い込まれているとのこと。

2007年から2017年までの10年間で、レンターの数には10,391世帯増えています。同時に、収入の30%以上を家賃に支出している家賃負担比率の高い世帯は9,879世帯増えており、その比率は2007年の55.2%から2017年の58.4%へと、3.2%も増加しています。

またこのレポートでは、過去10年間で振り返ると、収入の増加がレントの増加に対応できていないこともわかりました。ホノルルのレントは、2007年には1,426ドルでしたが、2017年には1,712ドルへと20%上昇していますが、インフレ率を調整したレンターの収入の中間値は、2017年に58,620ドルと、2007年の53,419ドルから10.97%しか増えていません。

別のレポートでも指摘されていますが、ホノルルはニューヨーク市に次いで全米で2番目に物価が高い都市です。住宅価格は全米で3番目に高く、レンターにとっては住みにくい街になってきているのでしょうか。

Life & Culture

In Hawaii

米国の住宅の築年数の 中間値は37年

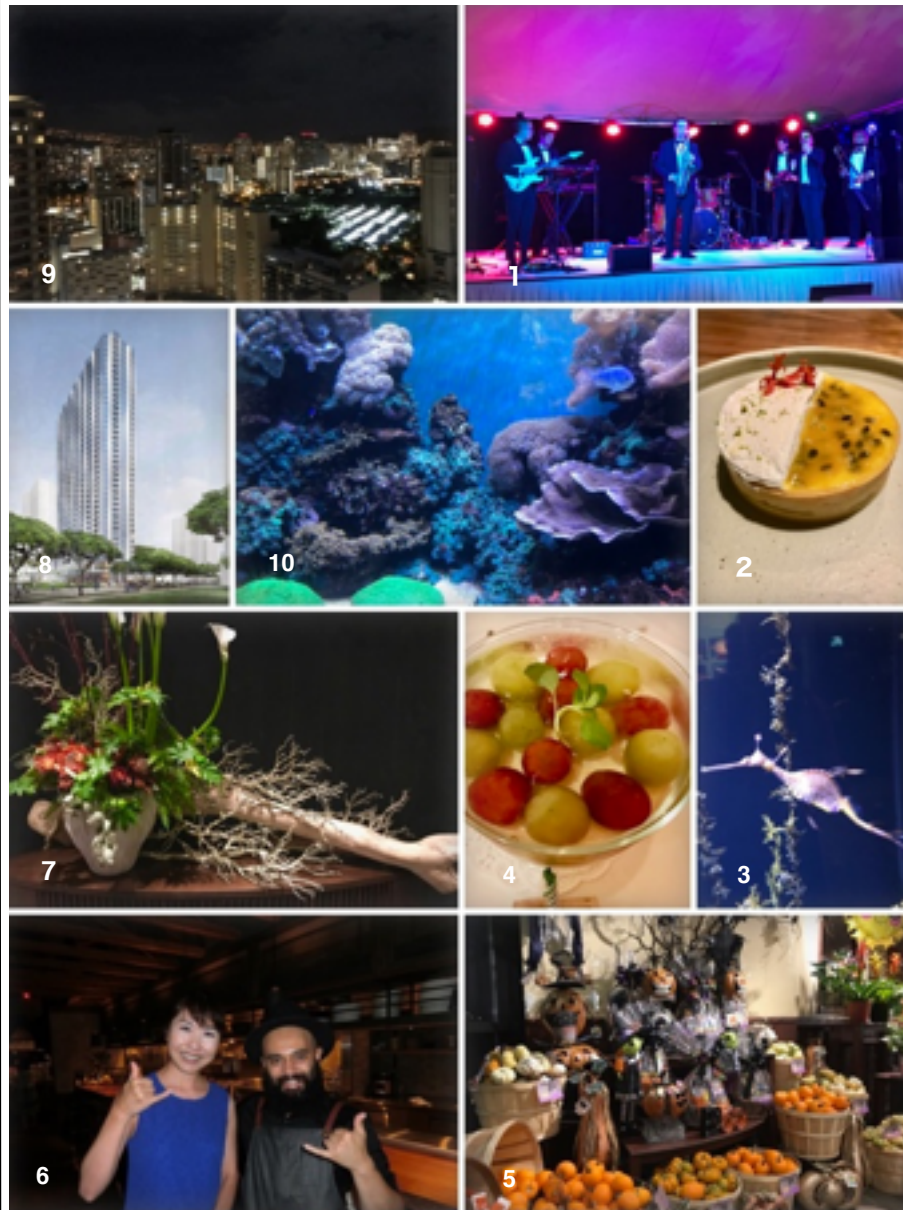
2016年のアメリカン・コミュニティー調査 (American Community Survey) によると、全米で自宅として居住している家の築年数の中間値は37年と判明しました。ということは、多くの家で、建物のメンテナンスなどにお金がかかる年代になってきたことを示しています。

全米ホームビルダー協会 (NAHB: National Association of Home Builders) のメンバーは、これをチャンスとも捉えています。「住宅価格の高騰により、多くの家庭で家の買い換えよりも、リモデリングやリノベーションというマイホームのアップグレードを図る動きが出てきている」とし、また別の視点から「既存住宅の中間築年数が37年ということは、今後、新規の住宅の需要が長期にわたって増える」とコメントしています。

全米で自宅として居住している家の半数以上は1980年以前に建てられたもので、そのうち1970年以前のは38%もあります。全体の16%は、2000年から2009年に建設されたものです。2010年から2016年の間には300万戸建てられましたが、この数は、全米で自宅として居住している家のわずか4%にしか過ぎません。

リセッション後の新築着工件数の減少は2006年以来続いており、築年数が46年かそれ以上の割合は2006年には31%でしたが、2016年には38%にまで増えています。

Source: RealtorMag,



1. ハワードヒューズ社によるブローカーズ・ガラ2018には、多くのリアルターが招待されました。この日のためにカリフォルニアから来たバンドグループ。 2. ワイキキにオープンしたParis Hawaii、コースの最後を飾る絶品のリリコイタルト。 3. ワイキキ水族館で見つけた、タツノオトシゴ。 4. カカアコの老舗イタリアン、ベルニーニの旬ぶどうパンナコッタは食べ応え満点です。 5. セイフウェイのハロウィンコーナー。 6. Paris Hawaiiのスーパー・パーティー、ジェイクと。 7. 創作料理店、山田チカラ・ホノルルで、玄関ドアを開けた途端に視界に入るダイナミックなアレンジメント。 8. ワードビレッジの6棟目になるプロジェクトで、販売開始が間近の「Ko'ula」のレンドリング (photo by Howard Houghes)。 9. 新しく販売開始した、高層階からダイヤモンドヘッドビューが臨めるワイキキの1ベッドルームのラナイから。 10. ワイキキ水族館の美しい珊瑚たち。

編集後記：暑い夏が続いたホノルルは、10月に入り、ようやく貿易風が吹き始めて涼しい日が時々訪れるようになりました。この時期はホリデーシーズンの動走で、オレンジ色の大きなパンプキンがあちこちで見られるようになります。地元経済紙PBNのメディアニュースでは、ハワイで撮影された世界的に興行収入の高い映画のランキングが紹介されました。1位：カウアイ島のハマクア・コースト (アバター：2009年、2.788Bドル)、2&3位：オアフ島のクアロアランチ、マノアの滝、ワイキキ動物園、コンベンションセンターとカウアイ島のジュラシック・カヒリランチランチ、キラウエアのブルーホール、ラワイのマナワイオプナ滝とハナペペ・パレー、オロケケ・パレー、ナパリコーストなど (ジュラシックワールド：2015年、1.672Bドル & 2018年、1.305Bドル)、4位：オアフ島のハレイワ、タートルベイとカウアイ島のキラウエア滝など (パイレーツ・オブ・カリビアン：2011年、1.046Bドル)。日々慌ただしく暮らしていると、時間を割いても観たい映画が見つからないものですが、日本で公開が始まった「日日是好日」に興味あるこの頃です。

一橋孝代
Tayo Ichimune (R)
連絡先: Tayo@h3cgroup.com
ホームページ: www.layochimune.com
会社: www.hawaii3corporates.com