

# HAWAII MONTHLY

January, 2019

Vol.7 No.65

ダイヤモンドヘッド  
の麓にあるホノルル  
の水族館から



## 2018年のオアフ島では販売戸数は減少したが、価格は上昇

ホノルルリアルター協会（HBR：Honolulu Board of Realtors）は、2018年12月のオアフ島の既存住宅販売は、戸建ての中間価格（Median Sales Price）が5%上昇し788,000ドルになり、販売戸数は昨年同月比で28%減少したと発表しました。

12月の戸建ての販売戸数（Closed Sales）は259戸と、2017年12月の361戸から28.3%減少しました。既存住宅の中間価格は788,000ドルとなり、2017年12月の750,000ドルから5.1%上昇しました。

コンドミニアムの販売も戸建て同様に減少し、販売戸数は440ユニットと2017年12月の461ユニットから4.6%減少しました。中間価格は398,500ドルとなり、2017年同月比では1.6%下がりました。

物件が市場に出るから成約するまでの日数を示すDOM（Days on the Market）は、戸建てが12月は30日と2017年の20日から延びており、コンドミニウムも同様に18日から25日へと延びています。マーケットがスローダウンしているように見えますが、米国では1ヶ月以内での成約は極めて早いです。

販売可能な物件数（在庫数：Month of Inventory）は、2018年12月は戸建てが

2.8ヶ月分となり、2017年12月の2.1ヶ月分から33.3%増加しており、コンドミニウムも同様に2.3ヶ月分から2.9ヶ月分へと26.1%増えています。

中間販売価格を左右する成約価格（% of Original Listing Price Received）は、戸建



てがリストイング価格の98.6%、コンドミニウムが99.6%と、それぞれ2017年12月よりも1.2%、2.0%上昇しました。

2018年通年として、戸建てとコンドミニアムの販売戸数はともに減少しました。戸建ての販売戸数は2017年が3,908戸、2018年は3,609戸で7.7%の減少、コンド

ミニウムは2018年が5,679ユニット、2017年が5,824ユニットで2.5%減少しました。しかし中間価格は、戸建てが755,000ドルから790,000ドルへと4.6%上昇し、コンドミニウムも405,000ドルから420,000ドルへと3.7%上昇し、戸建てとコンドミニアムの両方で価格が上昇しました。

2018年のHBR会長のダリル・マツチャ氏は、ニュースリリースで、「12月の販売状況は、販売がスローになり、市場に出ている在庫数が増加したにもかかわらず、安定している」と述べています。

またマツチャ氏は、「2018年の第4四半期に、マーケットにシフトが起きるよう見受けられる。それまでの3つの四半期とは違い、戸建てとコンドミニアムの両方で、在庫数が増加していること。これによってバイヤーは多くの選択肢を得ることができ、モーゲージの利率も上昇しているとはいえ、未だに低い利率に留まっていることから、利率が低い間に購入するバイヤーが増えてくるのではないだろうか」と述べています。

Sources: Pacific Business News

## 全米の80%の都市で住宅価格の上昇が収入の上昇を上回る

全米の不動産データ解析の大手、エートム・データソリューションは最新の調査で、米国では個人の収入が住宅物件の価格の上昇に追いついていないと発表しました。全米の既存住宅の中間価格は、国内の755郡のうちの601郡、80%の地域で収入を上回っているとのことでした。

住宅価格が収入を上回っている差額が最も大きなマーケットは、カリフォルニア州ではロサンゼルス郡、オレンジ郡、サンディエゴ郡と南カリフォルニアに集中しており、そのほかではイリノイ州のシカゴを含んだクック郡、テキサス州のヒューストンを含んだハリス郡、アリゾナ州の中心都市フェニックスを含んだマ

リコパ郡とフロリダ州のマイアミを中心とするマイアミ・デイド郡となっています。

全米リアルター協会(NAR)のハウジング・アフォーダビリティ・インデックス(住宅購買力指数: housing affordability index)によると、全米の2018年第3四半期の家庭の中間収入は76,608ドルとなっていますが、住宅購買力指数は、住宅物件の価格高騰とモーゲージ利率(住宅ローン利率: mortgage rate)の上昇によって、1年前より減少しています。

全米で戸建てを購入するには、現在の中間価格を基に試算してみると、頭金5%での購入には年収が64,480ドル必要となり、頭金10%では61,086ドルの収入が必要になります。

NARのチーフエコノミスト、Dr.ローレンス・ユン氏によると、「中間所得者層は購入意欲とは裏腹に、引き続き住宅購買力の問題に直面しており、特に米国の西部地域では購入が難しくなっており、米国の他の地域でも難しくなっている」と述べています。

一方で、中間所得者層が購入できるポケット的な地域があり、その多くはニューヨーク州にあるとのこと。前述の755郡のうちの154地域では、収入の上昇が住宅価格の上昇を上回っており、地域としてはニューヨーク州のブルックリンがあるキングス郡、クイーンズ郡、ブロンクス郡、サフォーク郡やワシントン州のシアトルがあるキング郡などです。

Source: Realtor.Mag,

## 米国国勢調査の最新結果

最新の米国国勢調査(U.S. Census Bureau)によると、アメリカ人の多くが米国西部の諸州に移り住んでいるようです。昨年の国勢調査では、新しい住民が移住してきたナンバー1と2のポジションを、テキサス州とフロリダ州が奪ったそうです。

人の流れが東から西へと移っていることには変わりはなく、ネバダ州とアイダホ州は、2017年7月から2018年7月までの一年間で人口が2.1%増えています。その他の西部諸州では、ユタ州、アリゾナ州、ワシントン州などの人口が1.5%かそれ以上増加しています。

昨年、ナンバー1の地位をとったテキサス州は、過去1年で379,128人の新規移住者があり、2番目のフロリダ州には322,513人が移住しました。3番目のカリフォルニア州へは157,696人、4番目のアリゾナ州には122,720人が移住しています。

全体的に見ると、全米で一番の人口のカリフォルニア州が3,950万人になっており、4,000万人の大台に近づいています。2番目に人口が多い州はテキサス州ですが、カリフォルニア州と比較すると1,000万人少なくなっています。反対に、一番人口が少ない州はワイオミング州で、577,737人です。

米国内で人口が一番減少した州はニューヨーク州で、過去1年で47,510人減っています。その他の州で人口が減少したところは、中西部ではシカゴがあるイリノイ州、東部ではウエストバージニア州、コネチカット州、南部ではルイジアナ州とミシシッピ州、山岳地域のワイミング州、太平洋側ではアラスカ州とハワイ州です。

全米の人口は1年間で0.6%、約200万人増加し、今回の調査で3億2,700万人となりました。

Source: Realtor.Mag,



**編集後記:** 地元経済紙PBNによると、2018年のオアフ島における1,000万ドル(1ドル=100円として、10億円)以上のラグジュアリー戸建物件は11件が成約され、2017年の2件から大幅に件数が増えました。エリアはカイルア地区が最も多く、最高成約額はカイルアビーチの1,880万ドルでした。この11件はカリフォルニアのバイヤーが5名、日本が3名、中国とシンガポールとタイがそれぞれ1名だったようです。MLSシステムには記載されませんが、12件目の成約物件(非公開)として、地元バイヤーが1,380万ドルで購入したことも記事に出ていました。

1月21日に「スーパー・ブラッド・ムーン」と呼ばれる珍しい皆既月食があちこちで観察されました。「赤い月」とも呼ばれるこの現象は、日本では今回は見られなかったようですが、次に観察できるのは2021年5月26日です。このスーパームーン当日は、いつもより慌しくオアフ島の西から東まで走っておりました。干支のイノシシの如く、突き進もうと気合を入れております。今年も、どうぞよろしくお願いたします。



一様多代

Tayo Ichimune (R)

連絡先: [Tayo@hi50group.com](mailto:Tayo@hi50group.com)

ホームページ: [www.tayoichimune.com](http://www.tayoichimune.com)

会社: [www.hawaii50properties.com](http://www.hawaii50properties.com)