

HAWAII MONTHLY

May, 2019

Vol.7 No.69

4月にハワイ島のヒロで開催された第56回ハワイのフラダンスの祭典「メリモナークフェスティバル (Merrie Monarch Festival)」のミス・アロハフラ (Miss Aloha Hula) 2019年個人部門のチャンピオンに輝いたオアフ島のフラダンサー、タイザ・ケアケアラニ・ヒューズカラヒオカラニ (Taizha Keakealani Hughes-Kaluhiokalani) 女史。
Sources : Merrie Monarch Festival, Honolulu Star Advertiser



3月の既存住宅販売は、戸数はマイナス、価格は上昇

全米リアルター協会(NAR)は、月刊のニュースリリースで「3月の全米の既存住宅販売 (Existing-Home Sales) は、前月の大幅な伸びと反対に落ちこんだ。全米の4つの地域でも減少が見られ、特に中西部の落ち込みは大きかった」とレポートしました。

既存住宅全ての販売戸数、戸建て、コンドミニアム、タウンハウスやコープを含んだ数字は、季節調整済みで年間521万戸ベースになり、2月よりも4.9%の減少になりました。昨年同月との比較では、2018年3月が551万戸ベースであったことから、5.4%の減少です。

NARのチーフエコノミスト、Dr.ローレンス・ユン (Dr. Lawrence Yun) 氏は予想していた数字だとして、「2月の伸びが大きかったためにその反動で減少したのだから、雇用状況が改善されて、経済も順調であることを考慮すれば、販売戸数は今後も伸びて行く可能性があり、FRBが金利の引き上げを据え置きしている効果はまだ出ていない」と述べています。

既存住宅全体の中間価格は259,400ドルになり、昨年3月の249,800ドルと比較すると3.8%上昇しています。この中間価格の上昇は、昨年比で85ヶ月連続の伸びを記録しています。

3月の販売可能な物件数 (在庫数: Inventory)は、2月の163万戸から168万戸へと3.06%増加し、昨年3月の164万戸からは2.4%増加しました。現在の販売ペースで見ると3.9ヶ月分の在庫数になり、2月の3.6ヶ月、昨年3月の3.6ヶ月よりも増えています。

「今後の在庫数の増加によって、住宅価格の上昇を抑制できる」と前述のユン氏は述べており、「住宅価格の上昇と、賃金の上昇ペース

が同じように伸びていくと、住宅販売戸数の増加は継続的なものとなる」と語っています。

物件が販売されてから成約されるまでの市場に出ている日数は、この3月には36日になり、2月の44日より短くなっていますが、昨年3月の30日からはスローダウンしました。ただし、全体の約半分に当たる47%の物件は、市場に出してから1ヶ月以内に成約しています。

またユン氏は、トランプ政権による住宅関連税制の変更が市場に与える影響は少なくないとして、「低価格帯のマーケットはホットになっているが、高価格帯はそうではない。高額物件のマーケットは、税金の控除額やモーゲージ (住宅ローン) の利息分の控除額の減額、固定資産税の増加など、様々な問題が出てくることだろう」と指摘しています。

マイホームを最初に購入する一次取得者層 (First-Time Home Buyers) は、全体の販売戸数の1/3に当たる33%を占めており、2月の32%、昨年3月の30%よりも、それぞれ増加しています。NARのレポート「2018年版ホームバイヤー＆セラーのプロフィール (NAR's 2018 Profile of Home Buyers and Sellers)」によると、2018年の平均は33%でした。

現金での購入 (All-Cash Sales) は全体の21%で、2月の23%よりは減少していますが、昨年20%でした。その中で個人の投資家がキャッシュで購入した比率は18%で、2月の16%、昨年3月の16%よりも増加しました。

販売が困窮な物件 (Distressed Sales)、これはフォークロージャータンやショートセールなどを意味していますが、それらの販売は全体の3%で、2月の4%、昨年3月の4%よりも減少しました。

既存住宅の戸建ての販売は、季節調整済みで年間467万戸ベースで、2月の491万戸から4.7%減少しており、昨年3月の490万戸からも3.8%減少しました。戸建ての中間価格は261,000ドルで、昨年同月よりも3.8%上昇しました。

コンドミニアムは、季節調整済みで年間54万戸ベースで、前月から5.3%、昨年3月からは11.5%減少しました。コンドミニアムの中間価格は244,000ドルで、昨年比で3.6%上昇しました。

地域別に見ると、米国の北東部で販売戸数が2.9%減少して、年間ベースで67万戸になり、昨年よりも1.5%減少しています。中間価格は277,500ドルで、昨年3月よりも2.5%上昇しました。

中西部は販売戸数で年間117万戸になり、昨年比で7.9%落ち込んでおり、昨年同月比でも8.6%のマイナスになりました。中間価格は200,500ドルで、昨年よりも4.6%上昇しました。

南部の販売戸数は228万戸、3.4%の減少で、昨年よりも2.1%減少しました。中間価格は227,400ドルで、昨年比で2.4%上昇しました。

西部では、3月の販売戸数は109万戸ベースで、2月よりも6.0%、昨年3月よりも10.7%減少しています。中間価格は389,300ドルで、他の地域と同様に、昨年よりも3.1%上昇しました。

Sources: NAR

Life & Culture In Hawaii

バケーションレンタル条例を ホノルル市議会に提出へ

ホノルル市市議会の計画立案委員会 (Council's Planning Committee) は、オアフ島の短期住宅レンタル、いわゆるバケーションレンタルの大幅な改正を目指し、2つの条例案を審議することになりました。この大きな動きには、カリフォルニア州サンタモニカ市であった連邦地裁による同様な条例への判決が影響を与えています。

これは、米連邦第9巡回区控訴裁判所が下したカリフォルニア州における短期賃貸に関するものです。短期のいわゆるバケーションレンタルをする場合は、元となるポータルサーバーがサンタモニカ市に業者登録をして、許可番号 (License Number: ライセンス番号) を掲示するというものです。同時に、非合法的な運営をしていない業者が登録・運営した場合、その責任は全てサイトの運営者にあることとなります。

市議会の委員会は、オアフ島での短期の住宅賃貸に関する条例案を2つ提案することにしており、長らく市民から苦情が出ていた短期の賃貸による車の駐車場問題や、高額な賃貸が周りに与える影響などを解消するものとしています。

条例案のひとつは市長であるカーク・カルドウェル氏から提案されており、昨年からの条例に関するロビー活動を市議会のメンバーに行ってきたとのこと。条例案の概要は、バケーションレンタルにおける税率、どこで運営が可能なのか、どれだけの数を許可しライセンスを発行するかというもので、条例案-89 (Bill-89) として紹介されています。

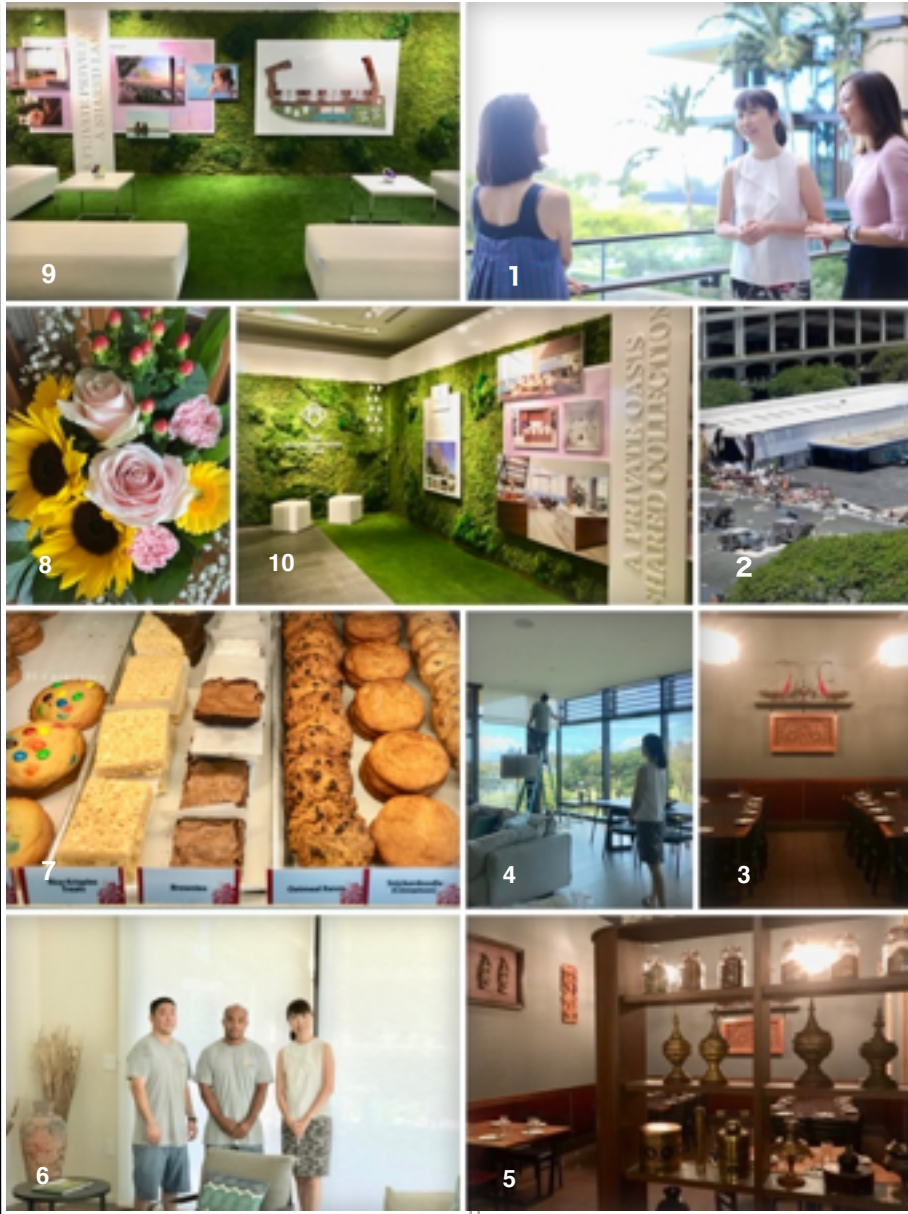
もう1つの案はさらに強硬なもので、条例案-85 (Bill-85) として紹介されています。バケーションレンタルを、リゾート地域と指定されているワイキキなどを除いて全て廃止することを目標としており、違法にバケーションレンタルを行う者を周りの住民が訴訟出来るものです。

いずれの条例案も、違反者に対し最高で1日5万ドルの罰金を課しています。

この委員会には、70名以上の市民、ビジネスオーナー、業界団体の代表などが条例案に対するコメントを述べています。

委員会はこれらの供述などを踏まえて採決し、2つの条例案をホノルル市議会に提出する予定です。

Source: Hawaii Public Radio



1 パークレーンでの内見の様子。販売部のエミさんと。「ハワイに住む」に掲載された私のインタビュー記事の写真とは別の写真ですが、お客様から許可をいただきました。 2. アラモアナセンターの山側に建設予定の「セントラル・アラモアナ」のロケーションでは、着工にあたり取り壊しがスタート。 3. 5. 珍しいミャンマー料理店「ラングーン・パーミーズ・キッチン」は、BYOBスタイル (お酒の持ち込み可能) のカジュアルなお店。 4. 6. ブラインド設置の専門店「デザイン5」のスタッフと。作業の立会い現場から。 7. コーヒーのお供に、クッキーコーナーのオートミール・ウォールナッツチョコレート・チップクッキー。 8. 母の日に贈った可愛いアレンジメント。 9. 10. リッツ・カールトン・レジデンスのペントハウス「ダイヤモンドヘッドクラブ」のショールーム。ダイヤモンドヘッドタワーのペントハウス (36~37階) の6室を、84名のオーナーで共同所有する形で販売が開始します。このクラブには専属コンシェルジュが付き、屋上は500㎡を超える専用スペースで、プライベートカバナやプールが作られる予定です。ハイシーズンの中で一定期間が毎年利用できるフィックスタイプと、利用する時期を毎年選べるフリータイプの2つの購入方法があり、最低価格は70万ドルから。

編集後記：ようやくハワイらしい快適な気候になって来たと思いきや、下旬から記録的な暑さが続いています。21日には31度を記録し、2004年の同日の記録を塗り替えました。1991年から毎年発表されている、フロリダ国際大学のスティーブン・レザーマン教授による全米ビーチランキングでは、オアフ島のカイルアビーチが全米1位に選ばれました。水の透明度や安全面、環境や付随する施設などが審査の対象になります。トップ5は、1位：カイルアビーチ (ハワイ州)、2位：オクラコーク・ライフガード・ビーチ (ノースカロライナ州)、3位：グレイトン・ビーチ・ステート・パーク (フロリダ州)、4位：クーパー・ビーチ (ニューヨーク州)、5位：デューク・カハナモク・ビーチ (ハワイ州) でした。

一橋多代
Tayo Ichimune (R)
連絡先: Tayo@ti50group.com
ホームページ: <https://tayoichimune.com>
会社: www.hawaii50cooperatives.com