

リッツ・カールトン・レジデンス・ワイキキのインフィニティプール



## 米国への海外からの住宅不動産投資は大幅に減少

全米リアルター協会(NAR)は最新のレポート『2019年 米国への海外からの住宅投資』で、「米国への海外からの不動産投資は減少しており、2018年と比較すると海外からの投資額が減少し、その主な要因は世界的な経済成長の鈍化と、米国内の販売可能な住宅数の少なさなどが主な要因である」と発表しました。

このレポートでも中国からの投資額が一番でしたが、その投資総額は大きく減少しており、住宅関係のアナリストは、「中国政府による国外投資への締め付けや投資の引き上げなどが大きな原因である」とも述べています。

2018年4月から2019年3月までの一年間を見ると、米国への海外からの投資総額は779億ドルで、その前の一年間と比較すると36%も減少しています。取引件数は183,100件で31%も減少しており、全体の取引件数の3%を占めています。海外からの投資のピークは2016年4月から2017年3月の一年間で、総額にすると1,530億ドルでした。

「世界的な経済成長のスローダウン、中国政府の国外投資への締め付け、強い米国ドル、そして住宅市場における販売可能な住宅戸数(在庫数:Inventory)の少なさなど、様々な要因があった」とNARのチーフエコノミスト、Dr.ローレンス・ユン氏は述べ、「投資額の減少があまりにも

大きいことから、米国で不動産を所有することへの自信の欠如すら感じられてくる」と述べています。

The top 5 foreign buyers of U.S. property by dollar amount	
1.	China: \$13.4 billion
2.	Canada: \$8 billion
3.	India: \$6.9 billion
4.	United Kingdom: \$3.8 billion
5.	Mexico: \$2.3 billion

海外からの投資額が最も多かったトップ5の諸州:

フロリダ州: 海外からの投資が最も多く、全体の20%がここに投資されています。なかでも、カナダからの投資額の42%がフロリダ州に落ちています。

カリフォルニア州: 全米で2番目に投資額が多く、全体の12%を占めています。投資額の減少の多くは中国からの投資

の減少によりますが、未だに中国からの投資額の1/3に当たる34%がここに投資されています。

テキサス州: 全体の投資額の10%がここに投資されています。投資元は、近隣のメキシコだけでなく、アジア、インドなど多岐にわたっています。

アリゾナ州 & ニュージャージー州: 全体の投資額のそれぞれ5%、4%を占めています。

前述のユン氏によると、「歴史的に見て、フロリダ州への投資が多い理由の1つには税金面での優遇があること」と述べ、「フロリダ州の多くの都市圏では、手頃な価格の住宅が手に入るという利点があり、それらが魅力的な投資先になっている」と指摘しています。

- その他このレポートで分かったこと:
- 海外からのバイヤーの47%は、セカンドホームとして物件を購入しています。
  - 都市部よりも郊外に物件を購入している割合は、全体の44%でした。
  - 全体の65%は戸建てを購入しており、11%はタウンハウスを購入しています。
  - 海外からのバイヤーの41%は、現金で購入しています(国内のバイヤーは21%)。

# Life & Culture In Hawaii

## 生活費が高いにも関わらず、ホノルルはアメリカで住みやすい都市の1つにランクイン

アメリカで最も綺麗なビーチと観光のメッカとして知られているハワイ州の中心都市、ホノルル。ガソリン価格や食料品、住宅価格がアメリカで最も高い都市の1つとしても知られています。それでも、個人金融サイトの大手・ウォ

レットハブは、ホノルルを全米の大都市の中で最も生活しやすい都市の1つに挙げています。

この調査は、全米の62大都市を生活のしやすさ、経済、教育、健康、生活の質などでランキングしており、ホノルルは9位にランクインしています。

このレポートでは、ホノルルのプラス面として、人口に対する貧困層の割合の低さ、保険の取得率が最も高いことを挙げています。マイナス面としては、物価が高いことから、住宅価格が最も高い5都市の1つと指摘しています。

住宅価格が高いその他の4都市は、カリフォルニア州のサンタアナ、ニューヨーク、フロリダ州のマイアミ、ロサンゼルスです。

レポートでは、その都市の「魅力」として、市内にあるコーヒーショップ、レストラン、犯罪件数の少なさや歩きやす

さなどを含んでいます。これらは、生活の質の部分として捉えられており、ホノルルは12位でした。

「生活の質は、すべての金融的な要素を超えるものである」と、ノースイ

活する上で心地良くなければならない」としています。

ホノルルは教育面と健康面で6位にランクし、それには公立学校の質や病院システムなどが含まれています。経済の分野では5位にランクし、失業率の低さ、雇用の機会や収入の増加などが含まれています。

また、ランドマーク教授は、「若い世代のプロフェッショナルの多くは、生活よりも収入を優先している。その結果、仕事のプレッシャーに疲れ果て、高収入を追求するあまり、人生の貴重な時間を無駄に費やしてきたと後悔している」と指摘し、「人生は短い。それゆえキャリアを追い求めていくことと、個人の満足感のバランスを保たなければならない」と述べています。

この調査の1位はヴァージニア州のヴァージニアビーチで、購入難易度の低さが1位、教育と健康面が7位でした。62都市の調査で最下位になったのがミシガン州のデトロイトで、経済、教育、健康面で最悪と評価されました。

Source: PBN, Wallethub

Overall Rank (1= Best)	City	Total Score	'Affordability' Rank	'Economy' Rank	'Education & Health' Rank	'Quality of Life' Rank
1	Virginia Beach, VA	65.49	1	30	7	42
2	Austin, TX	64.63	30	3	8	17
3	Seattle, WA	63.94	50	1	1	5
4	San Diego, CA	63.80	51	12	3	4
5	Las Vegas, NV	62.63	24	41	39	3
6	San Francisco, CA	62.59	54	4	4	2
7	New York, NY	62.22	62	34	17	1
8	San Jose, CA	62.18	49	2	2	24
9	Honolulu, HI	61.40	53	5	6	12
10	Portland, OR	60.98	42	10	5	6
11	Raleigh, NC	60.85	3	19	9	38
12	Minneapolis, MN	60.61	33	14	11	13
13	Denver, CO	60.55	32	7	23	18
14	Colorado Springs, CO	60.26	4	27	14	39
15	Tampa, FL	59.81	21	24	40	19

スタン大学公共政策&都市問題の専門家である、セオドア・ランドマーク教授は述べており、「生活する場所は、毎日生

一棟多代

Tayo Ichimune (R)

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

ホームページ: <https://tayoichimune.com>

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