

HAWAII MONTHLY

October, 2019

Vol.7 No.74

2棟が完成してフル
オペレーションに
なったリッツ・カ
ルトン・レジデ
ンス・ワイキキ



10月から新しい物件査定評価基準を適用

米国では10月から、40万ドルまたはそれ以下の価格の住宅物件の査定評価基準に、「鑑定 (appraisal)」を使用しなくても良いことになりました。この基準に該当した物件は、鑑定ではなく「評価 (evaluation)」を受けることとなります。

連邦政府の監督官庁が過去25年で初めて、物件価値の基準として、不動産物件の売買のプロセスに鑑定を含まなくても良いという判断を下しました。米国内の住宅価格の高騰などを考慮し、現在の状況に合うように改定したと、連邦政府の監督官庁は説明しています。

この新しい基準に該当する物件は、全米の販売物件のおよそ40%になるのではないかと推測されています。該当する物件については、金融機関が「鑑定」に準ずる不動産物件の「評価」を提出することになります。

米国の国勢調査や全米リアルター協会(NAR)のデータによると、全米の既存住宅のマーケットの2/3以上は、価格が40万ドルまたはそれ以下になります。金融機関は、この新しい基準により、バイヤーは家を購入する際に余

分な経費をカットでき、審査をスピードアップできると指摘していますが、鑑定士と消費者団体は、109兆ドルにも及ぶ全米の住宅ローン (モーゲージ: mortgage) 市場へのリスクを懸念し、テクノロジーの進歩は人間の行う審査には対抗できないと指摘しています。

オンライン・アプレイザル (appraisal: 鑑定) のハウスカナリー社のトップ、ジェレミー・シックリック氏は、「ソフトウェアが不動産市場に食い込んでいる」と米国の経済紙ウォールストリート・ジャーナルのインタビューで述べ、「正確さという点において、機械が人間の判断 (査定評価) を追い越し始めている」と指摘し、「弊社は20ページにも及ぶコンピューターでの物件査定評価を、わずか59ドルで提供している。これに比べると、鑑定士による戸建ての査定評価は、通常375ドルから900ドルもかかっている」と比較しています。

ただ、この基準に当てはまらないものは、連邦住宅局 (FHA: Federal Housing Administration)、住宅土地開発省 (HUD: Department of Housing and Urban

Development)、米国退役軍人省 (VA: Department of Veterans Affairs)、ファニーメイ (Fannie Mae: 連邦住宅抵当公庫)、フレディマック (Freddie Mac: 連邦住宅貸付抵当会社) などが保証している物件で、これらは従来通りの鑑定を基準にしています。

改定以前は、住宅価格が25万ドルまたはそれ以下の物件には、鑑定は必要ありませんでした。新しい基準は過去2ヶ月で、連邦預金保険公社 (FDIC: Federal Deposit Insurance Corp.)、連邦通貨監督局 (OCC: Office of the Comptroller of the Currency)、連邦準備制度理事会 (FRB: Federal Reserve Board) などに承認され、10月9日に施行されました。

全米リアルター協会(NAR)は、「この新しい基準を米国内のすべての物件に適用するのではなく、限定されたマーケットのみで運用することが望ましい」とロビー活動を展開し、価格帯の低い地域では10万ドル、他の地域では50万ドルが妥当であるという見解を表明しています。

Source: RealtorMag., HousingWire

Life & Culture In Hawaii

ホノルルは米国で一番住みやすい都市

世界的な経済誌として知られる『エコノミスト』誌が、「2019年グローバル・リバリティ・インデックス」という最新のレポートでハワイを全米一とし、世界でも22番目に位置付けました。

調査をしたエコノミスト・インテリジェンス・ユニット (EIU: Economist Intelligence Unit) は、イギリスに本部を置くビジネスリサーチグループで、世界140都市を調査し、どこが最も暮らしやすい都市なのかを調べました。各都市は、安

定、健康/保険、文化や環境、インフラや教育などの5つのカテゴリーに分類されています。

ハワイ州のホノルルは、米国の都市の中で最高点を記録し、トップ50にランクインした米国の10都市の一つです。すべての都市は1から100

までのスケールで評価され、ホノルルは94.1ポイントを獲得しました。

トップ50入りした米国の他の都市は、ランキングの上位から順に、ジョージア州のアトランタが33位、ペンシルバニア州のピッツバーグが34位、ワシントン州のシアトルが36位、首都のワシントンDCが40位、シカゴとマイアミが同率で42位、ボストンが45位、サンフランシスコが46位、そしてミネソタ州のミネアポリスが47位でした。

「米国では銃犯罪が増えているけれども、米国の都市でもスコアを伸ばしている都市がある」と、EIUのディレクターであるアガサ・ディマラス女史は述べ、「アトランタは安定では17ポイントも伸びており、シアトルは学校の先生の給与を上げたことにより、2018年に全米各地で発生した教職員のストライキを回避したなどで、教育面でのスコアを10ポイント伸ばしている」と指摘しています。

・オーストラリアのメルボルン、シドニー、そして日本の大阪は、それぞれ2位、3位、4位にランクイン

・中米のコスタリカのサンホセは、最もポイントを落とした (-10P) 都市で83位

・カナダのカルガリーは、北米の中で最もポイントが高い都市

・内戦が続いているシリアの首都ダマスカスは、最も住みにくい都市にランクイン

・カナダのバンクーバーは、文化と環境の面でパーフェクトの100ポイント

・内戦などで国内が混乱しているベネズエラの首都カラカス、アフリカのナイジェリアの首都ラゴスは、世界で最も住みにくい都市にランキングされている

・世界で最も住

みやすい都市のベスト10には、オーストラリア、オーストラリア、カナダ、デンマーク、そして日本の2都市 (東京7位と大阪) がランクインしている

Source: Pacific Business Newes

エコノミスト：世界で住み易い都市ランキング 2018



また、「他の米国の都市、サンフランシスコやシカゴ、マイアミなどは、安定でポイントを伸ばしている」として、「サンフランシスコは地元の企業と大学が連携し、教育面で地元に貢献している部分などが評価されている」と分析しています。

このレポートの主なポイント：
・世界で最も住みやすい都市は、ヨーロッパのオーストラリアの首都ウィーン

一棟多代
 Tayo Ichimune (R)
 連絡先: Tayo@hi50group.com
 ホームページ: <https://tayoichimune.com>
 会社: www.hawaii50properties.com