

HAWAII MONTHLY

November, 2019

Vol.7 No.75

ハワイカイのハナベ
ペループ沿いの一戸
建てからのオーシャ
ンビュー



全米のホームエクイティは過去最高を記録

モーゲージ (mortgage：住宅ローン) を抱えている米国のホームオーナーは、昨年との対比で4.8%もエクイティ (含み益) が増加しました。オンライン調査会社大手のコア・ロジック社の「ホームエクイティ・レポート (Home Equity Report)」によると、米国のホームオーナーは昨年の第2四半期と比較して平均すると4,900ドル増えているそうです。ちなみに、全米の家庭の35%は住宅ローンを完済しており、全米のモーゲージ市場は全体のマーケットの65%を意味しています。

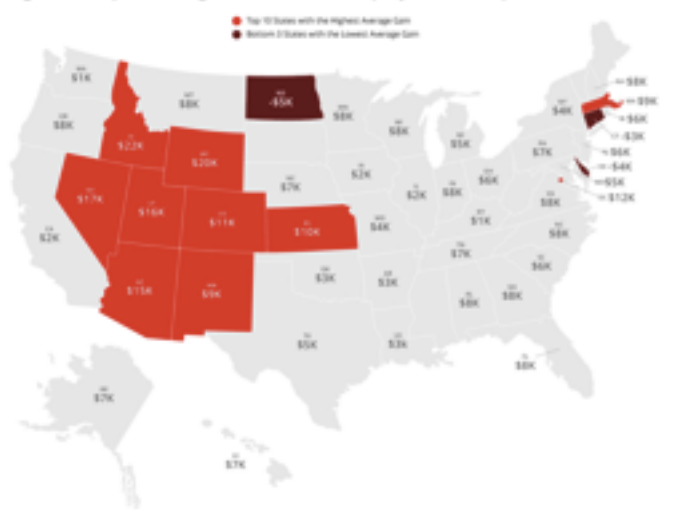
「モーゲージ利用者のエクイティは2019年の上半期に最高値を記録し、2013年にリセッションから回復してから、その金額は倍以上になっている」と、コアロジック社のチーフエコノミスト、フランク・ノーサフト氏は述べており、「住宅ローン利率の低さとの相乗効果もあり、エクイティの増加は家庭でのホーム・インクルーブメント (個性を重視した住まいづくり) の消費へとつながっており、ホームエクイティローン (エクイティを担保に借り入れるローンの一つ) を利用して、マイホームの付加価値を上げている」と指摘しています。

今年の第2四半期において、全米で最もエクイティが増加したのはアイダホ州で、平均すると22,100ドルものエクイ

ると、同社のCEO、フランク・マーテル氏は述べています。

「2019年の7月には、全米においてサウスダコタ州とコネチカット州だけに、住宅価格の下落があった」として、「この2州は、第2四半期においてマイナスのホームエクイティを記録している」とマーテル氏は指摘しています。

Figure 1: Map of Average Year-Over-Year Equity Gain/Loss per Borrower



全米のホームオーナーの多くは、住宅価格の上昇に伴い、今年の第1四半期から第2四半期にかけて、ネガティブ・エクイティ (negative equity：住宅ローン残高が住宅価格を上回っている状況) から脱却してプラスへと転じています。ネガティブ・エクイティのオーナーは全米で7%減少して、200万世帯にまで減りました。モーゲージを抱えている世帯全体の3.8%になります。ネガティブ・エクイティが最も多かったのは、リ

セッションの最中の2009年の第4四半期で、当時はモーゲージを抱えている世帯の26%を占めていました。

セッションの最中の2009年の第4四半期で、当時はモーゲージを抱えている世帯の26%を占めていました。

「全体的にみると、米国の西側の諸州において著しいエクイティの増加が見られ

Source: Realtor, Mag., CoreLogic



アメリカ人の平均的な通勤時間は、過去最高の9日分に匹敵！

米国の労働者は、今まで以上に通勤に時間を費やしています。家から会社までの通勤時間は、2018年には平均すると、27分以上もかかっていました。これは「米国では新たな記録」だと、米国の国勢調査のデータが表しています。

平均的なアメリカ人は、2009年と比較すると片道で2分ほど長くかかっており、1週間にすると20分、1年間ではじつに17時間も往復の通勤に長くかかっていることとなります。

1980年と比較すると、米国の労働者は通勤に1週間で約7時間も長くかかっており、2018年には平均的なアメリカ人は225時間、およそ9日分（土日祝を含む暦日）に相当する時間を費やしていることとなります。

この増加は、労働人口の多くがマイホームを求めて、購入しやすい郊外の住宅を購入していることにも起因しています。2010年には、通勤に片道1時間をかけている割合は全体の8%でしたが、2018年には全体の10%に増えています。2018年には、片道に90分以上をかけている人は430万人で、2010年の330万人から100万人も増加しています。

米国の大手新聞のワシントンポスト紙は、「通勤時間の増加は、今日の米国の

都市圏では避けて通れない日常生活へのチャレンジであり、これは一つには新規の住宅供給が需要に追いついていない状況にあるからだ」と指摘しており、「結果として、多くの消費者は購入しやすい

住宅環境を求めて郊外へと移っており、通勤時間が増加傾向にあることは、雇用主からみてもリモートワークなど、新たな労働環境を整備する必要が出てきている」と述べています。

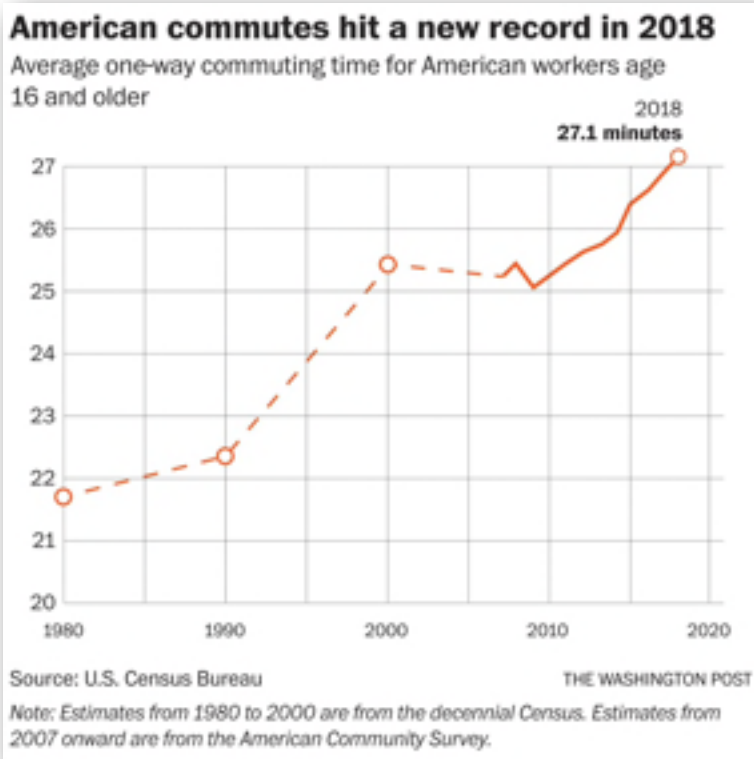
公共交通機関の整備の遅れも大きな要因の一つです。多くの都市圏では、人口が増加しているにも関わらず、道路の修繕整備、橋や交通機関の建設など、インフラ整備に必要な部分を持ち越していることで多くの交通渋滞を招いており、そ

れが結果的に通勤時間に降りかかっています。米国の首都ワシントンDCは人口が数十万人増加していますが、メトロへの乗客数は2008年のピーク時から17%減少しており、全米で交通渋滞の最もひどい都市の1つに数えられています。

雇用主側から見ると、通勤時間の増加は労働者の欠席率の増加に繋がります。イングランドのある調査委員会では、「片道の通勤時間が20分増えると、給料が19%減ったというマイナスの印象を与える」と指摘しています。また、テキサス州のテキサスA&M大学の調査では、交通渋滞によって、アメリカ人に年間1,660億ドルにも及ぶ時間のロスや交通費の増加などの負担がかかっていると指摘しています。

今回の2018年国勢調査では、まだ数としては少ないのですが、自宅での労働、つまりテレコミュニケーションをしている人の割合が全体の5%となっており、その割合は10年前と比べると着実に増えています。

Source: Realtor.Mag., The Washington Post



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