

ダイヤモンドヘッドの頂上から撮影したダイヤモンドヘッド灯台



独身女性のマイホーム所有率は独身男性を上回る

独身女性の不動産購入は、日本だけでなく米国でも、長い間一次取得者層で大きな比率を占めてきました。

金融サイトの大手であるレンディングツリー国勢調査 (U.S. Census Data) のデータを解析して判明しました。

主なポイント

1. 全米の50大都市圏において、独身女性は520万件のマイホームを所有しており、男性の360万件より44%も多い。

2. この50大都市圏のすべてにおいて、女性の持ち家所有数が男性を上回っている。

全米リアルター協会 (NAR) が発行している「2020年ホームオーナーのプロフィール (2020 Profile of Home Buyers and Sellers)」では、

・一次取得者層の独身女性の年齢の中間値は33歳

・独身女性は、カップルよりもコンドミニアム&タウンハウスを好む傾向にある

・独身女性が物件を購入する地域は、家族や友人が居住する地域

・独身女性の買換え層の中間年齢は59歳と指摘しています。

レンディングツリー社によると、全米の50大都市圏の中で独身女性が所有する物件が占める割合の多い都市は、フロリダ州のタンパで787,384世帯の16.83%、あるいは132,500件。独身男性は11.63%ですので男女差は5.2%になります。

次はオハイオ州のクリーブランドで、559,157件のうち独身女性が所有する物件の割合は16.20%で、独身男性の11.66%より4.54%多くなっています。3位はルイジアナ州のニューオリンズで、300,688世帯のうち独身女性は15.93%、独身男性は11.16%で4.77%の差になります。

なぜ、女性のホームオーナー率が男性よりも高いのか？ その理由をピンポイントで述べることは難しいですが、独身女性がキャリアや家族などを考える中でマイホームを購入する点については、同世代の独身男性よりも優先順位が高いことが知られています。

ある面では、計画性が高いとも言えるのでしょう。独身女性が家を持つことで恩恵を得られる理由として、以下のことが挙げられます。

・**ホームエクイティの蓄積 (Building home equity)** : ホームエクイティとは、

住宅の価格からモーゲージ (mortgage : 住宅ローン) 残高を差し引いた含み益のことを指します。エクイティが蓄積すれば、金融機関でホームエクイティローン (home equity loan) やエクイティを元にローンを組む (home equity line of credit) ことも可能になります。これらを利用すれば、家のリモデリングや医療費などの支払いに充てることも可能になります。

・**税制面での恩恵 (Taking advantage of tax breaks)** : 米国在住のホームオーナーは、様々な税控除 (tax write-offs) を受けられるようになります。例えば、モーゲージ利息分の支払いやホームオフィスなどの税控除を受けられます。これらは、すべての人に共通することではありませんが、ホームオーナーであれば税制面の恩恵を受けることができ、納税額を低く抑える効果もあります。

・**リファイナンス (Refinancing)** : 住宅金利が史上最低に近い状態ですので、モーゲージの利率を見直し、可能であればリファイナンスすることで、毎月の支払い額を減額できるだけでなく、ローン残額も軽減できる効果があるので、とても重要です。

Source: Realtor.Mag., Forbes, LendingTree.



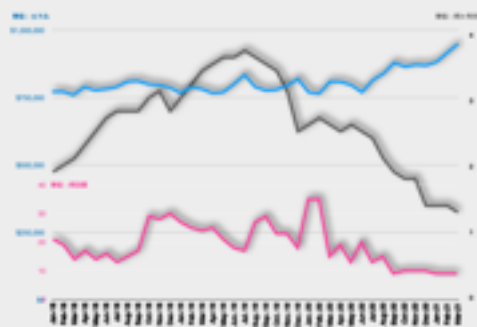
Life & Culture

In Hawaii



Oahu Market Pulse

Oahu: DOM, Median Price & Months of Inventory



ホノルルリアルター協会（HBR：Honolulu Board of REALTORS）は、「3月のオアフ島の戸建てとコンドミニアムの販売戸数は、パンデミックが始まった前年同月比で戸建てが19.1%、コンドミニアムが52.7%増加した」と発表しました。また、戸建ては3ヶ月連続で中間価格が上昇し950,000ドルになり、前年同月比でも17.3%上昇しました。戸建ては2月に記録した917,500ドルを3.5%上回りました。コンドミニアムも中間価格が451,000ドルになり、前年同月比で3.7%上昇しました。

オアフ島のMLS（Multiple Listing Service：物件情報検索サイト）であるハイセントラル・ドットコム（HiCentral.com）のデータを見ると、在庫数（Inventory：販売物件数）が極端に少なく需要が多いことで、販売価格を上回る成約率が前年比3倍になりました。この第1四半期では、販売価格を上回り成約された戸建ての割合は50%を超え、前年同月の19%の2倍以上の比率になりました。コンドミニアム市場も販売価格を上回る成約率が29%になり、前年同月の10%のほぼ3倍になりました。

SOURCE: HBR, HiCentral.com,

1.5.6. ハワイ州立公園 Puu Ualakaaにあるタンタラス展望台と、森林公園の入口。 **2.4.** ココナッツオイルとハワイのポイ粉で作った Holy Grail Donuts。甘さ控えめでサクサクした食感のドーナツは、オーダーしてから作ってくれるのでいつも熱々です。 **3.7.** 世界不動産連盟（FIABCI）ハワイ支部の役員会ランチョン。 **8.9.** アラモアナ地区の山側に新しく建設が決まった住宅コンド「ザパーク・オン・ケアモク（The Park on Keeaumoku）」。ツインタワーで42階建てで、972ユニット、商業店舗も多く入るようです。 **10.** ハワイカイ地区アンカレッジ（Anchorage, Hawaii Kai）のマリーナ沿いに広がるココヘッドの眺望。

編集後記： ハワイ州は4月12日からワクチン接種の対象者を50歳以上に引き下げて、19日からは更に16歳以上に引き下げました。ワクチンを摂取する人たちがシステムティックに増えています。観光業が復活の兆しを見せる中、ホテルよりバケーションレンタルの利用者が増えているようです。ハワイ州政府観光局が発表したデータでは、今年3月におけるバケーションレンタルの稼働率は州全体で62.3%、ホテルは43%でした。今年2月のデータではそれぞれ50%と30.5%だったので、バケーションレンタルの回復が先行していることがわかりました。また、オアフ島における2021年第1四半期の高額不動産売買件数は前年同期比で2倍になり、2ミリオン（約2.2億円）以上の取引件数は103件、そのうち戸建ては88件、コンドミニアムは15件でした。

一様多代

Tayo Ichimune (R)

連絡先: Tayo@hi50group.com

ホームページ: <https://tayoichimune.com>

会社: www.hawaii50properties.com