

カウアイ (Kauai)  
島のリフエ  
(Lihue)、カラバ  
キビーチ  
(Kalapaki Beach)



## 2022年の不動産市場を占う5つのポイント

2022年の不動産市場は、住宅販売戸数が伸びて価格上昇が緩和されると思いますが、引き続き米国の好調な経済が不動産市場を後押ししていくでしょう。

現在のセラーズマーケット、つまり売り手市場の状況は2022年も継続するとエコノミスト達は予想しています。しかし、2021年の状況からは改善されると予想しており、物件購入のしやすさ (Affordability) に関しては、まだ改善されていく余地が大いにあるとしています。

「2022年もアメリカ人にとっては、旋風のような年になると準備しておいた方が良いのでは」と語るのは、不動産物件検索最大手のリアルター・ドットコム社のチーフエコノミストであるダニエル・ヘイル女史で、「購入競争は継続され、販売戸数も増加すると思う」と予想しています。物件購入のしやすさは、住宅価格とモーゲージレート (mortgage rate: 住宅ローン利率) の上昇の狭間でどのように変化していくのか、またリモートワークの継続あるいはニューノーマルとして位置づけられていく過程で若い世代、ミレニアル世代が彼らのマイホームをどのように見つめていくのかも、新しいポイントになるでしょう。

2022年の米国の住宅市場について、リアルター・ドットコム社は下記の5つのポイントを挙げています。

1. 郊外は引き続き注目される場所に：  
2年にも及ぶこのパンデミックは、多くのアメリカ人に影響を与え、マイホームや住宅に対する考え方や捉え方を変えました。ホームオーナーの20%は、「家の売却はするが、買い替えに際しては勤務先に近い場所は選ばない」と回答しています。この選択は、郊外への移住を可能にしています。
2. ミレニアル世代はようやく購入に動く：  
全米で4,500万人いるこの世代の多くは、購入適齢期と呼ばれる26歳から35歳、つまり一次取得者層と呼ばれる年齢層に属しています。
3. ヒスパニック系アメリカ人購入者の増加：  
最近の買い手市場を見ると、ヒスパニック系の占める割合が10%を超えました。「住宅購入者層が増えて、全米の持ち家比率を押し上げており、今後の市場では重要な役割を担うグループだ」と前述のヘイリー女史は述べています。
4. 住宅購入のしやすさは今年も課題：  
2022年は、住宅価格、家賃、モーゲージレートのすべてが上がると言われてしています。米国の30年ものの固定金利も、2022年末には3.5~3.6%台に上

昇すると予想されていますが、全米リアルター協会 (NAR) のチーフエコノミストであるDr.ローレンス・ユン氏は「モーゲージレートが上昇することによって、住宅価格の上昇は緩やかになる」とレポートで述べています。

5. 多くの住宅が市場に出てくる：  
リアルター・ドットコムは「2022年の既存住宅の在庫数は6.6%増加する」と予想しており、マイホーム購入を目指している買い手には吉報になるでしょう。リアルター・ドットコムのアンケート調査では、売り手の多くは「今後12ヶ月以内に自宅を売却する予定」と回答しています。前述のユン氏は、「これらの増加分には新規の住宅建設も含まれるだろう。また、政府による金融機関への「モーゲージ返済期限の延期処置 (Mortgage Forbearance Program)」が終了するため、何らかの理由で住宅ローンの返済に困っている売り手は売却せざるを得なくなり、これは現在進行形です。すでに起きている」と述べ、さらに「これらの物件が市場に出てくると在庫数が増えることになり、1件に複数のオファーが殺到した今までの状況を緩和する要素にもなるだろう。よって住宅価格は上昇しても、そのペースは緩やかになるだろう」と予測しています。

Source: RealtorMag, Realtor.com

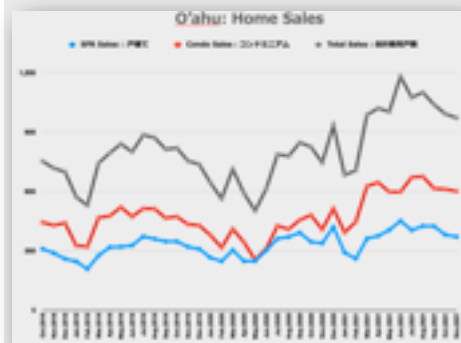


# Life & Culture

In Hawaii



## Oahu Market Pulse



ホノルルリアルター協会（HBR：Honolulu Board of REALTORS）は、「11月のオアフ島の販売状況は、戸建ての販売は前年比で9.8%増加したが、コンドミニアムは昨年を5割近くも上回る47.7%の驚異的な増加を記録した。中間価格は、戸建てが1,050,000ドルで最高価格に並び、コンドミニアムも先月と同じく500,000ドルを記録した」と発表しました。

販売価格に対する成約価格の割合（Percent of Original Listing Price Received）を見ると、戸建ての中間値は前年同月の99.1%を2.9%上回る102.0%でした。コンドミニアムの中間値は、前年同月の98.1%を1.9%上回る100.0%でした。戸建てと同様に、ほぼ販売価格がそれ以上で成約している状況です。戸建ての100%以上（満額）での成約は昨年9月から15ヶ月連続、コンドは今年の3月から満額での成約が続いています。

Source: HBR,

1. カウアイ島 (Kauai) のカラパキビーチ (Kalapaki Beach)。 2. ワイアラエCC (Waialae Country Club) で行われた会社のクリスマスパーティで。 3. ホリデー用にビッグアイランドキャンディーズ (Big Island Candies) の名物アップルパイ (Apple Pie) を焼きました。 4. 夫婦でよく似たアバターを作成してみました。 5. カウアイ島カラパキビーチ沿いの邸宅の中には、パケーションレンタルのヴィラもあるようです。 6. 7. 10. ロイヤル・ソネスタ・カウアイリゾート (Royal Sonesta Kauai Resort) のシグネチャープールとロビーに展示されたコアウッド製カヤック。館内の庭園にある池で夜間に眠るカラフルな鯉。 8. 新鮮なお刺身やソフトシェルのあられ揚げなどを詰めた日本料理店・章 (アキラ: Akira Japanese Restaurant) のテイスティングメニュー。 9. ノースショア (North Shore) の自然保護区ワイメア渓谷 (Waimea Valley) の庭園。この日はあいにくの雨と曇り空でした。

編集後記： 今月29日に開催されたホノルルマラソンには、フルマラソンと10キロの徒歩レースを合わせて9,000人が参加しました。例年の約1/3の規模に縮小されたものの、ハワイではコロナ渦で大きなイベントが自粛されてきたので、打ち上げ花火や観戦者の賑わいで活気ある日になりました。1位はケニアのエマニュエル・サイナ選手（2時間14分30秒）で、2位と3位の男子はハワイ島からの参加者でした。ハワイ州内のランナーがトップ3にランクインするのは1970年以来の快挙です。女子部門ではカナダのランニ・マーチャント選手（2時間41分24秒/総合4位）が1位でした（記録：ホノルルマラソン公式サイト）。2011年から始まったニュースレターは、お陰様で100号を発刊することができました。皆様のご支援に心から感謝いたします。新型コロナワクチンのブースター接種が進み、ようやく感染率が沈静化する兆しがありましたが、オミクロン株の影響で感染者数がこれまでに急増しています。皆様くれぐれもお気をつけて良い年末年始をお迎えください。

一様多代  
 Tayo Ichimune (RI)  
 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)