

# HAWAII MONTHLY

May, 2022

Vol.10 No.105

アラモアナビーチ  
のマジックアイラ  
ンドラグーンから  
見たアラモアナ &  
カカアコ地区のラ  
グジュアリーコン  
ドミニアム



## 米国都市圏では住宅価格が上昇し続ける

全米リアルター協会 (NAR) は、「2022年の第1四半期において、全米の146の大都市圏の既存戸建て住宅の70%は、住宅価格が前年比で二桁も増加した」とレポートしています。

また、既存戸建て住宅の中間価格は「この第1四半期に速いペースで上昇し368,200ドルになり、前年比15.7%も上昇した」とのことです。

不動産市場は、不動産価格の上昇だけでなくモーゲージレート (mortgage rates: 住宅ローン金利) も上昇しているため、マイホームを購入しようとしている一次取得者層の買い手にとって状況は悪化しています。米国においては、既存戸建て住宅の購入の際に購入価格の20%を頭金として支払うケースが典型的な例ですが、その場合の住宅ローンの支払額は1ヶ月あたり1,383ドルになり、1年前と比較すると319ドル、30%も増加しています。「住宅ローンの支払が家計に占める割合は18.7%になり、1年前の14.2%から増加した」とNARはレポートで指摘しています。

今後も住宅価格は上昇するのか？

NARのチーフエコノミストであるDr.ローレンス・ユン (Dr. Lawrence Yun) 氏は、「米国では、この2年住宅価格が上昇し続けており、その傾向は今年の第1四半期にも当てはまる。現在の極端に少ない在庫数を鑑みれば、不動産価格が下落することは考えにくい。価格の上昇は緩和されていくだろう」と分析しています。

この第1四半期は記録的に少ない物件数でしたが、第2四半期には在庫数が増加すると予想されているので、住宅価格は落ち着きを取り戻すと期待されています。

またユン氏は、「モーゲージレートの上昇により、さらに多くの買い手が蚊帳の外に置かれることになるだろう」と述べています。米国の30年ものの固定金利は、4月の最終週で5.10%を記録し、前年同月の2.98%から急上昇しました。

ユン氏は、「住宅金利の急激な上昇により、一次取得者層のマイホーム購入が難しくなり、住宅購入指数は下がるだろう。パンデミックによるサプライチェーンの問題に加えて、ロシアによるウクライナ侵攻によりエネルギー資源や食料問題が浮き彫りになり、インフレ率が未だに歴史的に高いため、金利の

緩和は近い将来には見通せない」と指摘しています。

### 住宅の購買力指数は減少

「特に一次取得者層は、賃貸から購入へとシフトする際に、買換え層のように自宅を資金とするレバレッジが効かないため、もっとも大きな影響を受けることになる。さらに、中間所得者層も価格の上昇とモーゲージレートに加え、モーゲージにかかる費用の上昇などにも影響を受けることになる」とユン氏は説明しています。

NARによると、今年の第1四半期のモーゲージの支払額は、一次取得者層用の典型的な戸建て住宅313,000ドルを購入するケースで頭金が10%の場合に、月々の支払額は1,363ドルになります。これは1年前から313ドル、30%も上昇しています。

大都市圏全体を見ると、10%の頭金で住宅を購入する場合は、最低でも100,000ドルは必要になります。昨年の第4四半期は、これに相当する市場が20都市でしたが、今期は27都市に増加しています。

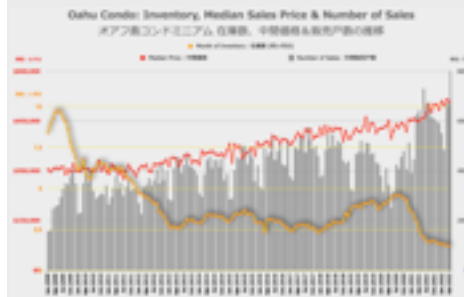
Source: NAR



# Life & Culture In Hawaii



## Oahu Market Pulse



ホノルルリアルター協会 (HBR : Honolulu Board of REALTORS) は、「4月のオアフ島の販売状況は、戸建ての販売戸数は前年同月比で2.7%減少したが、コンドミニアムは4.2%増加した。中間価格 (Median Price or Median Sales Price) は、戸建てが前年同月比で19.1%上昇して1,105,000ドル、コンドミニアムが13.3%上昇して510,000ドルになった」と発表しました。

戸建ては1,000,000ドルから1,399,999ドルの価格帯の物件が最も多く、前年同月比で46%増加しました。700,000ドルから999,999ドルの価格帯の物件は、4月の総取引数の約3分の1を占めていますが、前年同月比では26%減少しました。

コンドミニアムは、700,000ドルから999,999ドルの価格帯の物件の販売戸数が前年同月比2倍の101.6%でした。1,000,000ドルから1,999,999ドルの価格帯の物件は、前年同月比54.8%も増加しました。なかでも、メトロ地区が4月の販売総数の60%を占めており、前年同月比で16.5%増加しました。

4月のペンディングセールス (成約数) は、前年同月比で戸建てが18.7%減少、コンドミニアムが8.8%減少しました。地域別で見ると、戸建てはダイヤモンドヘッド地区で49.1%減少、カネオヘ地区で53.2%減少、コンドはダイヤモンドヘッド地区で48%減少、カネオヘ地区で60%減少しました。

SOURCE: HBR

1. 8. 9. リッツ・カールトンレジデンス (The Ritz-Carlton Waikiki Residences) のペントハウス D/Eユニットで行われたブローカーズオープンハウス。リスティングエージェントの岡田直子さんと。 2. 3. カハラフードランド (Food Land Kahala) 内のレストラン「et al.」のハワイアンクラムチャウダーとアスパラチーズのタリアテッレ。 4. 今年もホールフーズのカカアコ店 (Whole Foods Market Queen Store) で販売していたハワイ桜の切り花 5. 6. カリフォルニア州ロングビーチ (Long Beach) の栈橋。ハワイとは海の色が異なりました。 7. ワイアラエイキ (Waialae Iki) の戸建てから見渡すココヘッドビュー。 10. ザ・パークオンケアモク (The Park on Keeaumoku) のショールームから望む、本プロジェクトの建設現場。

**編集後記：** 日本政府の水際対策が緩和されてから最初のゴールデンウィークを迎えました。ハワイ州産業経済開発観光局 (DBEDT) の統計によると、日本からハワイへの訪問者が2,000人を超えた日が、5月は4月よりも増えたようです。お客様とホノルルで直接お会いできる機会も徐々に増えてきました。全日本空輸 (ANA)は、「フライングホヌ (Flying Honu)」の愛称で親しまれているエアバス (A380) 大型機の成田 - ホノルル線の週2便の定期運行を、約2年ぶりに7月から再開します。ハワードヒューズ社は、ワードビルレジに10棟目のコンドとなる「カラエ (Kalae)」の建設計画を発表しました。ユニット総数は330戸、アラモアナ通りに現在建設中のビクトリアプレイス (The Victoria Place) の西側に公園を挟んで並ぶ立地で、完成は2027年予定です。

一棟多代

Tayo Ichimune (R)

連絡先: [Tayo@hi50goup.com](mailto:Tayo@hi50goup.com)

ホームページ: <https://tayoichimune.com>

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