

ハワイ島のマウナ  
ロア火山の噴火。



## 第3四半期に全米の185都市圏の98%で戸建て住宅の価格が上昇

全米リアルター協会（NAR）は、「今年の第3四半期も住宅価格が上昇した」と発表しました。第2四半期は185都市圏の80%で住宅価格が二桁上昇しましたが、第3四半期に住宅価格が二桁上昇した都市圏の割合は46%でした。全米の中間価格は398,500ドルになり、前年同期比で8.6%上昇しましたが、第2四半期を同様と比較すると14.2%の上昇だったので、上昇率が鈍化しています。

第3四半期における戸建てのモーゲージ（住宅ローン）支払額は1,840ドルになり、前年同期の1,226ドルから50.8%も上昇しました。モーゲージ取得に必要な収入は88,331ドルになり、第2四半期の88,200ドルから上昇、前年同期の58,826ドルからは50.16%も上昇しました。第3四半期における30年ものの固定金利は5.65%であり、前年同期の2.92%の倍近くに上昇しているため、ローン利用者にとってはとても厳しい状況です。

今年の第3四半期に、前年同期比で戸建て住宅の価格が最も上昇した都市圏トップ5と、鈍化あるいはマイナス成長になった都市圏ボトム5を列記します。

トップ5の都市圏は、1位：フロリダ州のノースポート-サラソタ-ブラデントン；23.8%、2位：同州のレイクランド-ウインターハイヴン；21.1%、3位：サウスカロライナ州のマイトルビーチ-コンウェイ-ノースマイトルビーチ；

21.1%、4位：フロリダ州のパナマシティ；20.5%、5位：同州のデルタナ-デイトナビーチ-オマンドビーチ；19.6%でした。フロリダ州を中心に南部地区に集中しています。

ボトム5の都市圏は、リモートワークで活況を呈した、アイダホ州のボイジーシティ-ナンパ；0.6%、ニューヨーク州のビンガムト

フランシスコ-オークランド-ハイワード；1,300,000ドル、3位：同州南部のアナハイム-サンタアナ-アーヴァイン；1,200,000ドル、4位：ハワイ州のホノルル；1,127,000ドル、5位：カリフォルニア州のサンディエゴ-カールスバッドの900,000ドルでした。高価格の物件は、やはり西部地区、特にカリフォルニア州に集中しています。

住宅価格が最も安い都市圏ボトム5は、ニューヨーク州のエルミナ；157,000ドル、イリノイ州のペオリア；148,000ドル、オハイオ州とペンシルバニア州にまたがるヤングスタウン-ウォレン-ボーロマン；148,000ドル、メリーランド州とウエストヴァージニア州にまたがるカンバーランド；137,000ドル、イリノイ州のデカトゥー；123,000ドルでした。全米でもこれだけの価格差が存在しています。

米国において、既存戸建て住宅のモーゲージを取得するのに必要な収入は、5%のダウンペイメント（down payment：頭金）の場合で104,893ドル、10%では99,372ドル、20%では88,331ドル（US\$1.00=¥135として、11,924,685円）が必要になります。金利が上昇するたびに、マイホームの購入を考えている一次取得者層にはますますハードルが高くなる状況です。

（次ページに続く）



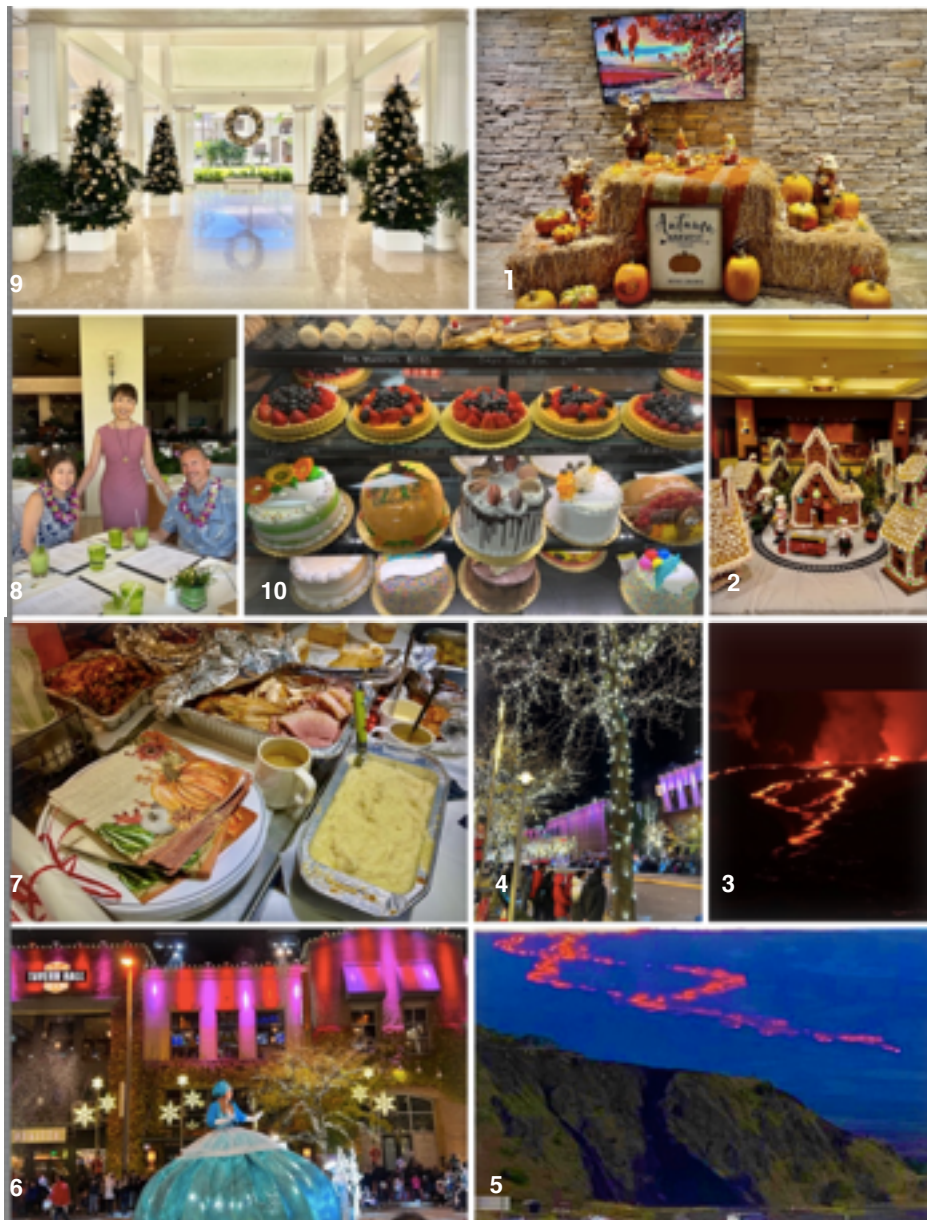
ン；-1.1%、カリフォルニア州のサンフランシスコ-オークランド-ハイワードのベイエリア；-3.7%、ノースダコタ州のビスマーク；-4.1%、メリーランド州とウエストヴァージニア州にまたがるカンバーランド；-4.5%でした。

住宅価格が最も高い都市圏トップ5は、1位：カリフォルニア州のサンノゼ-サニーヴェール-サンタクララ；1,688,888ドル、2位：同州のサン



# Life & Culture

In Hawaii



(前ページから続く)

全米4地区を見ると、北東部では5%で116,948ドル、10%で110,793ドル、20%で98,483ドルになります。中西部では5%で76,413ドル、10%で72,391ドル、20%で64,347ドルになり、4地区の中では最も低くなります。南部では5%で95,786ドル、10%で90,744ドル、20%で80,662ドルでした。住宅価格が一番高い西部では、他の地域の倍または倍近い金額になります。5%のダウンペイメントで163,038ドルが必要になり、10%では154,457ドル、20%では137,295ドルです。全米の中間値からは、それぞれ55%以上高額になります。

「米国の住宅価格は下落傾向にある」と報道されていますが、前回のグレートリセッションの時に大きく異なるポイントとして、

- 1) 前回の「投機」中心ではなく、今回は「実需」が主体。
- 2) 住宅ローン審査の厳格化が続いており、債権回収率は未だに1%前後。
- 3) 米国の金融史上で最低の金利を利用できていたこと。
- 4) それにより住宅の「エクイティー」（含み益）が未だに高いこと。
- 5) 失業者数は増加しておらず、雇用が継続的に促進されていること。
- 6) 未だに在庫数が増えないこと。
- 7) 住宅需要は高く、販売戸数の減少は急激な金利の上昇による一時的なもの。

などが挙げられます。

これらを考慮すると、夏頃をピークに住宅価格が下落している地域があり、それらの地域は2年半のコロナ禍で価格が急激に上昇した地域であり、従来の上昇率とは大幅に異なることから、需要が減退すれば市場が持ちこたえられないので下落傾向にあるといえます。

歴史を振り返ると、大幅な価格上昇の後のリセッション時に大幅に下落したのは4州で、カリフォルニア、ネバダ、アリゾナとフロリダでした。今後、住宅価格が下落するところも出てくるでしょうが、前述の理由から下落率は限定的になると思います。

Source: NAR

1. カカアコ (Kakaako) にあるラグジュアリーコンドミニウム、コオラニ (Koolani) のハーベストデコレーション (Harvest decorations)。 2. ワシントン州シアトル (Seattle) 郊外のベルビューハイアット (Hyatt Regency Bellevue) のフロントに飾られたジンジャーブレッドハウス (Gingerbread House)。 3. 5. ハワイ島 (Hawaii Islandまたは the Big Island) のマウナロア (Mauna Loa) 火山の噴火後の様子。 4. 6. ベルビュー (Bellevue) の目抜き通りで開催されたホリデーシーズンのパレード。 7. シアトル行きの機内ギャレー (galley) でサンクスギビング (Thanksgiving) のディナーをいただきました。 8. 本ウェブサイトをサポートしてくださっているケイコさんご夫妻とオーキッズ (Orchids Restaurant, Halekulani Hotel) で。 9. ハレクラニのクリスマスデコレーション。 10. グロサリストアのベーカリーショーケースには、サンクスギビング向けにデコレーションされたケーキが勢揃いしていました。

**編集後記：** 11月に入り、ホリデーシーズン (Holiday Seasons) の様相が日に日に増してきました。日が暮れる時間も早くなり、ハワイもそろそろ冬の到来です。ハワイ州観光局が発表した統計によると、先月ハワイを訪問した渡航者数は757,182人で、2019年に記録した最高記録を5%下回るものの、パンデミック前の水準にほぼ戻ったようです。大部分は米国内からの訪問者で、2019年10月と比較するとその割合は17%増えましたが、海外からの訪問者数に関しては、回復までまだ時間がかかりそうです。円安の影響も大きく、ハワイから日本への旅行者数の方が増加しています。

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)