

HAWAII MONTHLY

February, 2024

Vol.12 No.126

ワイキキのロイヤル
ハワイアンホテル
から見るダイア
モンドヘッド



富裕層向けラグジュアリー物件の賃料は下落、それ以外は上昇中

「大家さん（Landlords：物件のオーナー）が、家賃を値下げ！」と聞いて驚かれるかもしれませんが、これはあくまでも賃貸住宅市場のハイエンド市場における話です。

ペントハウスや高級戸建てのオーナーは、賃料のディスカウントや入居祝いなど、空室率を下げるためのさまざまな工夫を凝らしています。これらの行動の背景には、この数十年なかった新築賃貸住宅の大量供給が迫っている状況があるのです。

例えば、テキサス州のオースティンでは月5,000ドル～8,000ドルの賃貸物件が最大20%ディスカウントされています。またイリノイ州のシカゴでは、アメニティー（amenity：付帯設備）が豊富な新築高層ラグジュアリーコンドミニアムの賃料が数ヶ月分無料になっています。

高価格帯の新築物件の供給が多い地域では、このようなディスカウントが市場の賃貸価格にも影響を及ぼしています。賃貸市場のデータ収集・分析を行っているヤーディー・メトリクス（Yardi Matrix）社は、「全米の賃貸価格は、2023年はわずか0.3%の上昇に止まっており、2010年以来的低い上昇率だ」とレポートしています。

高価格帯の賃貸物件の賃料のディスカウントは、それ以外の価格帯の賃貸物件でも建築費など

のコストが高んでいることの隠れ蓑になっている一面があります。ヤーディーは、「中間価格帯や低価格帯の賃貸物件の賃料は、昨年の12月時点で、全米で前年比2%上昇した」とレポートしています。



これは、パンデミック禍において年間で二桁上昇した時期に比べると大幅に下がっていますが、2020年と比較すると、まだ20%以上高い状況です。

特に、「中間価格帯や低価格帯の賃貸物件の需要が高く、それが賃料の上昇を促している」と分析しています。建設費や人件費の上昇に加え、低価格帯の賃貸物件の供給がきわめて少ないため、低価格帯の賃貸物件を利用する人は、高価格帯の賃貸物件で受けることができるディスカウントなどの恩恵を受けられません。

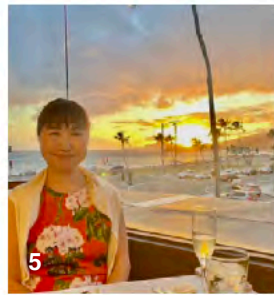
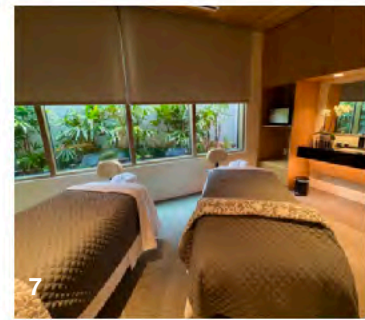
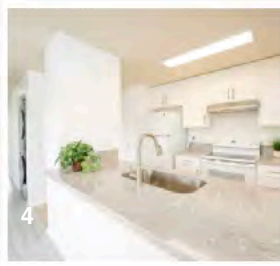
中間価格帯の市場を見ると、中西部や北東部の都市圏で賃貸価格が上昇しています。商業不動産のデータ収集・分析大手のコースター・グループ（CoStar Group）は、「ミズーリ州のカンザスシティ、オハイオ州のインディアナポリス、シカゴやペンシルバニア州のフィラデルフィアでは、昨年の12月時点で前年比3%～6%上昇しており、同じ地域のラグジュアリー物件の賃貸価格の上昇率を上回っている」とレポートしています。

ハーバード大学住宅リサーチセンター（Harvard University's Joint Center for Housing Studies）が2022年の米国国勢調査（U.S. Census Data）を基に精査したデータでは、「賃貸住宅に住み、収入の

30%以上を賃料に使っている世帯は、この20年間で増加した。その数は、賃貸者数の半分に達している」ことがわかりました。同様の結果が、経済分析や投資家サービスの大手のムーディーズ・



Life & Culture In Hawaii



(前ページから続く)

アナリティクス (Moody's Analytics) 社の調査でも判明しています。

「全米」と一言で言っても日本の20倍以上の面積があるので、既存住宅市場にも地区や地域による違いが顕著に現れます。コロナ禍の2年間で価格が二桁上昇した経緯もあり、金利が高い現在でも、在庫数不足の影響で価格は緩やかに上昇しています。

全米の住宅市場の90%を占めるのが既存住宅ですが、その9割を占めるのが戸建て市場です。マイホーム (戸建て、コンドミニアム) を購入できなかった層が賃貸に回るケース、親から離れてアパートに住む独身のケース、結婚生活の第一歩として広めの賃貸住宅を借りながら頭金を貯金するケースなどさまざまですが、住宅価格が上昇していれば賃貸市場も右肩上がりです。

各州の監督官庁は「アフォーダブル・ハウジング」、つまり一次取得者層が購入できる住宅の供給を最優先したいところですが、資本家・デベロッパーにとっては、資本を投入する以上は利益を追求するでしょうし、ラグジュアリーでなければ、需要の高い中間価格帯をメインにした物件の供給に動くでしょう。州政府や地方自治体から、税金などのコンセッション (concession : 譲歩) や補助などの特別な待遇を受けない限りは。

米国は年間250万人ほど人口が増加 (自然増+移民) しており、「今後も住宅不足は続く」と言われています。現在、賃料のディスカウントなどが行われているのは、あくまでも人口が増加している南部を中心に、アパートなどの住宅が供給過多になっている地方都市です。住宅は地場産業であり、不動産価格は周期的に上下運動を繰り返しながら右肩上がり成長を遂げています。

コロナ禍のニューヨークのマンハッタンは、賃料のディスカウントなどが乱れ飛んでいましたが、今はそれも過去の話になり、価格は上昇しています。ハワイの州都・ホノルルも常に需要と供給が逆転しているため、テナントが早く見つかるのでコンセッションは期待できない状況です。

Source: The Wall Street Journal

1. 10. ウラクタワー (Uraku Tower) 高層階からの眺望。青い海の手前はマジックアイランド (Magic Island)、山側は建設中のパークオンケアモク (The Park On Keeaumoku) の2棟まで見渡せます。 2. 3. 4. ミリラニ (Mililani) 地区で3月から販売開始予定のタウンハウス「クレセントレーン (Crescent Lane)」。キッチンカウンターにクォーツ石を乗せて改装したビフォー&アフターの写真。 5. 夕陽の綺麗なハワイカイ (Hawaii Kai) の『ロイズ (Roy's)』でお客様と一緒に祝いのディナー。 6. 『焼き鳥あんどう (Yakiyori Ando)』特製の美味しいちゃんこ鍋。 7. 2月28日から開業するマリオット系列のプレミアムホテル「ルネサンス・ホノルル・ホテル&スパ (Renaissance Honolulu Hotel & Spa)」内のスパ「Uhiwai」のマッサージルーム。 8. バレンタインに訪れた『ベルニーニ (Bernini)』で魚介たっぷりのペスカトーレ (Pescatore)。 9. ダウンタウンで開催された春節パレードに、ミスハワイも登場しました。

編集後記：日本や他州と比べると、ハワイの物価が驚くほど高いことがしばしば話題になっています。ドル高の影響で、ハワイから日本への旅行者数が増えています。今年のハワイ経済は、どのような予想でしょうか？ ハワイ州産業経済開発観光局 (DBEDT: Department of Business, Economic Development & Tourism) サイトの統計によると、2017年を基準とした総生産デフレ指数は2.5%で、失業率は昨年の0.5%よりさらに低い0.2%、人口数は昨年と変わらないようです。反面、人手不足が課題となってきました。ホノルル市職員は、現在の8,200人に加えて2,500人の求人枠があるものの足りておらず、ホノルル市警は2,100人体制が認められています、425人も不足しています。ちなみにハワイの人気職種ランキングによると、医療関係のナース、医師のアシスタント、外科医がトップ3に入っているようです。

The Magic Number

9.5%

2月の全米既存住宅販売戸数の前月比が9.5%増となり、2ヶ月連続の増加となっています。これはこの2年で初めて連続で販売戸数が前月比を上回りました。

Source : The Wall Street Journal