

上空から見たダイヤモンドヘッドとその地区一体。ダイヤモンドヘッドの左隣にある公園はカピオラニパーク。



既存住宅市場の在庫数の状況は？

住宅価格の状況を把握するには、現在の販売物件数 (Active Listings) と在庫数 (Month of Inventory) を見ておく必要があります。もし、販売物件数が急激に増え、住宅が長い期間リスティングされていると、将来的に価格に影響が出てきます。

その逆として、販売物件数が急激に減ると、市場が右肩上がりの状況になる兆候として見て取れるのです。

市場に十分な在庫数がない状況で、再びモーゲージレート（住宅ローン金利）が上昇し、価格上昇により「購入難易度」が高くなり、住宅価格が修正された地域も出てきました。

今年に入り、全米の住宅販売物件数は増加しています。今年の4月と昨年の4月を比較すると、販売物件数は30%増加しました。しか

し在庫総数は、パンデミック前の2019年4月と比較すると、35%も少ないのです。

<リアルター・ドットコムが集計した過去8年の4月の販売物件数>

2017年4月：1,198,424

2023年4月：562,966

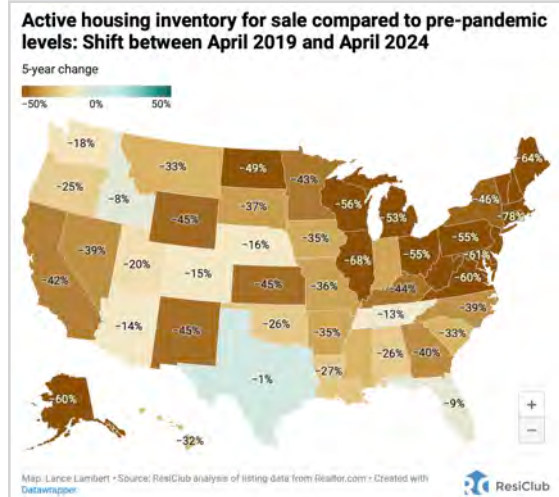
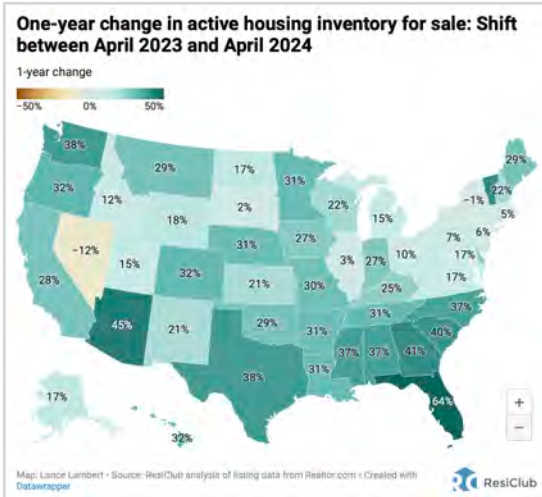
2024年4月：734,318

2024年4月と昨年の4月の在庫数を比較すると、地域差が出てきます。例えばネバダ州では、前年同月比では12%減少しており、レノ

ノラスベガスでは2022年の下半期に価格修正があり、その後は新規販売物件数が減少しています。しかしフロリダ州では、前年同月比で64%も増加しました。

フロリダ州の在庫数の増加は、主に南西部に集中しています。特にケープコラルやフォロマイヤーズなどで

は、2022年9月にハリケーン「イアン」が直撃したため、何千もの住宅が被害を受けており、リノベーションが必要なことから販売物件数が増えた経緯があります。アメリカ海洋大気局 (National Oceanic and Atmospheric



2018年4月：1,102,064

2019年4月：1,137,198

2020年4月：941,733

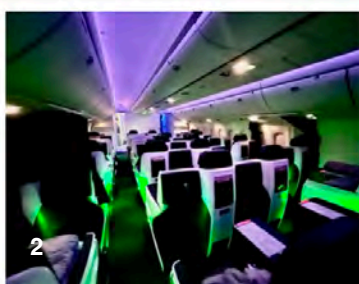
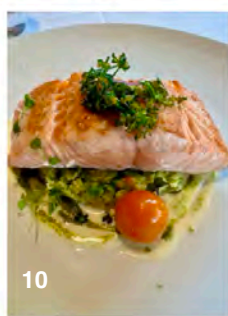
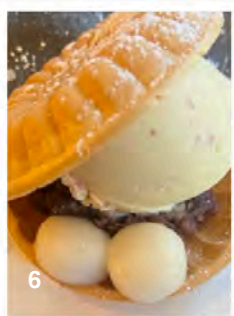
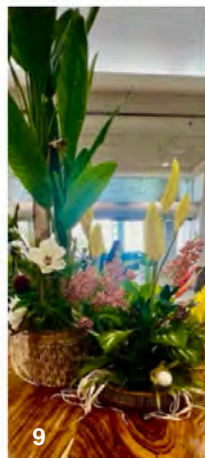
2021年4月：435,663

2022年4月：379,978



Life & Culture

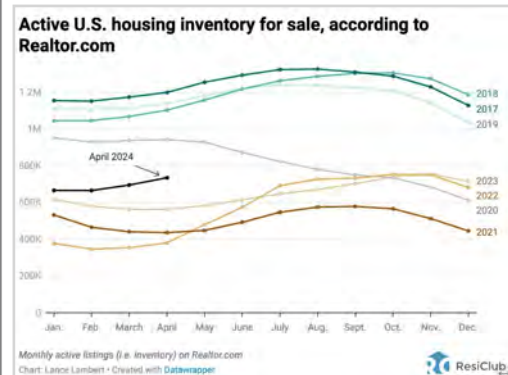
In Hawaii



(前ページから続く)

Administration : NOAA) によると、このハリケーンによる被害総額は1,129億ドルにも及び、過去のハリケーンによるダメージでは3番目に高い金額になっています。

物件の被害に加えて、ハリケーンの襲来は住宅保険 (Home InsuranceあるいはHomeowner's Insurance) のプレミアム (割増金) の値上がりを招いています。住宅価格の高騰、金利の上昇にハリケーンによる被害があった物件数の増加、そして住宅保険のプレミアム値上がり、さらにコンドや戸建てコミュニティにおける共益費 (HOAs: Home Owner's Association Fee) の値上がりなどが相まって、フロリダ州南西部の不動産市場は価格の修正が行われています。



これはフロリダ州だけではなく、米国本土の中西部で見られるトルネード (竜巻: tornado) が多い地域でも、同様に値上がりしています。

しかし、全米の多くの地域では、在庫数はパンデミック前の2019年のレベルよりも少ない状態です。特に中西部や北東部の諸州では、極端に在庫数が少ない状況です。

金利の上昇がパンデミック禍の住宅ブームに水を差し、昨年の10月には30年ぶりに7%を超えました。その後は下落傾向にあったものの、今年の3月ごろから再び7%台に上昇した状況で、全米の住宅市場の多くは販売戸数が減少していますが、引き続き住宅価格は上昇しています。

Source: Fast Company

1. 8. 都庁第一本舎ビルで行われた東京プロジェクトマッピングと最上階からの夜景。 2. 羽田ーホノルル線で珍しくほぼ空席だったデルタワン。 3. 千鳥ヶ淵の桜。今年は開花が遅く4月になりました。 4. 草間彌生のデザインが印象的なラ・グランダム。 5. 会社のランチ会で。 6. サクラテラス (Sakura Terrace) のアイス最中。 7. 10. バンクオブハワイ (Bank of Hawaii) 本店のダイニングラウンジで。 9. アラモアナホテル (Ala Moana Hotel) のロビーに飾られたトロピカルフラワーアレンジメント。

編集後記 : 4月はドジャーズ (Los Angeles Dodgers) の大谷翔平選手がハワイ島のザ・ヴィスタ・アット・マウナケアリゾート (the Vista at Maunakea Resort) 敷地内の7番ロットを購入したことがニュースになりました。このプロジェクトの開発業社はカリフォルニアのウエストポイント (West Point Investment Corporation) 社で、この一帯14区画のレジデンスはコハラコースト (Kohala Coast) で最も高級なエリアになるようです。ここから見渡せるハプナゴルフコース (Hapuna Golf Course) は、どのホールからもマウナケア (Maunakea) やフアラライ (Hualalai) の山々から海までを一望できる素晴らしい眺望です。ハワイの不動産業界においても夢が溢れる話題に上りました。

The Magic Number

1.9%

全米の4月の既存住宅の販売が、3月時から1.9%減少しており、2ヶ月連続での減少となっています。再度上昇した金利と住宅価格の高騰が、この春から夏の繁忙期の住宅販売に向かい風の要因となっています。

Source: The Wall Street Journal