

マンハッタン住宅マーケットレポート (2011年第3四半期)

1. マンハッタン住宅売買価格(コンドミニアム)

コンドミニアム市場もリーマンショック後に販売件数が下落しましたが、価格は、ほぼ横ばいに推移しています。世界中の投資家が投資対象とするニューヨークの不動産市場では価格の下落幅は小さく、安定しています。

2. マンハッタン住宅賃貸平均価格

スタジオや1ベッドルームなどの住居目的として利用の高いタイプの部屋の価格推移はあまり無く、安定しています。一方、3ベッドルーム以上の高級物件になると価格の上昇、下落幅がスタジオ、1ベッドルームと比べてはっきりとしてきますが、全体的な供給戸数が限定されているため、大幅な下落は起きていません。

3. ニューヨーク州金利推移

現在の米国住宅ローン金利は、過去最低水準で推移しています。

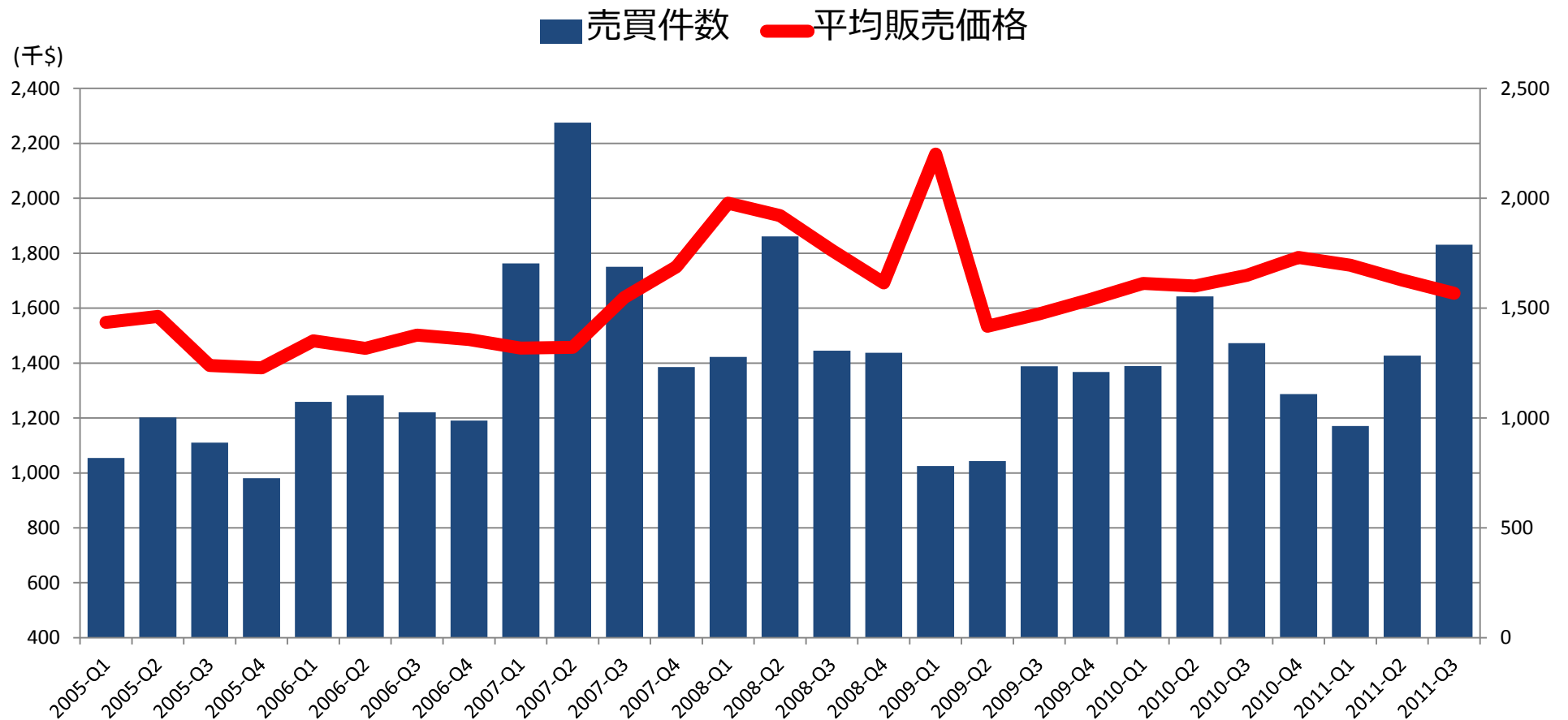
銀行の貸し出しも厳しい状況にありましたが、2011年の下半期に入ってから、貸し出し基準が緩和されてきている傾向にあります。

4. 為替レート推移

現在の円高ドル安の為替レートでは、1ドル100円の時よりも約20%~25%安く購入できます。

海外不動産を取得するタイミングとしては、非常に良い時期であると思われます。

1. マンハッタン住宅売買価格（コンドミニウム）



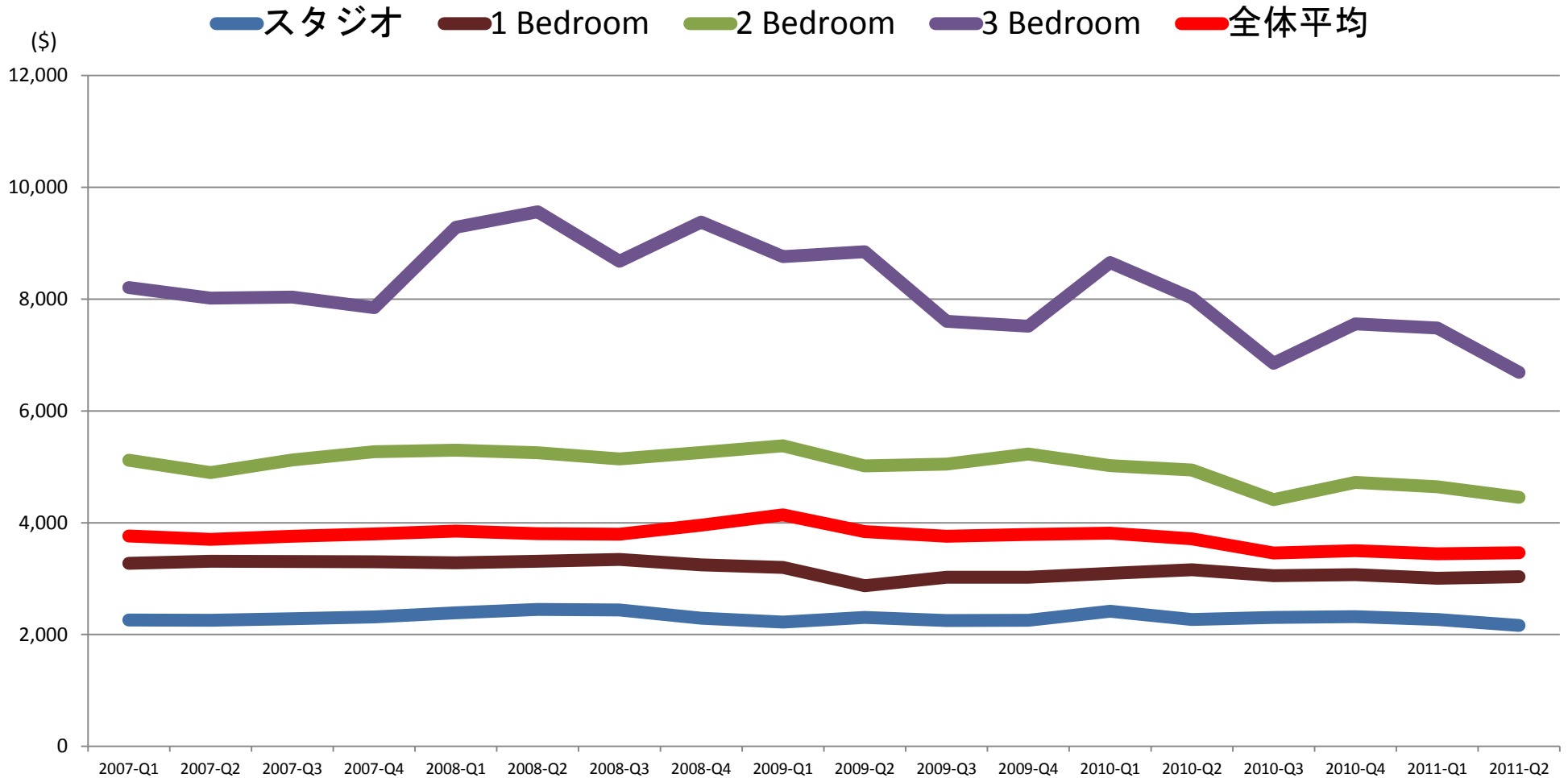
2011年第3期コンドミニウム市場詳細

	2011-Q3	%変動率(四半期)	2011-Q2	%変動率(年)	2010-Q3
平均売買価格	\$1,464,528	-0.6%	\$1,455,098	-1.5%	\$1,487,472
平均売買価格/Sf	\$1,130	5.8%	\$1,068	3.2%	\$1,095
中間値価格	\$911,333	7.2%	\$850,000	-0.3%	\$914,000
売買件数	3,106	17.2%	2,650	16.7%	2,661
物件在庫数	7,726	-4.3%	8,070	-4.9%	8,123

出所: Samuel Miller Inc 「Market Report」

(※平成23年10月1日現在)

2. マンハッタン住宅賃貸平均価格



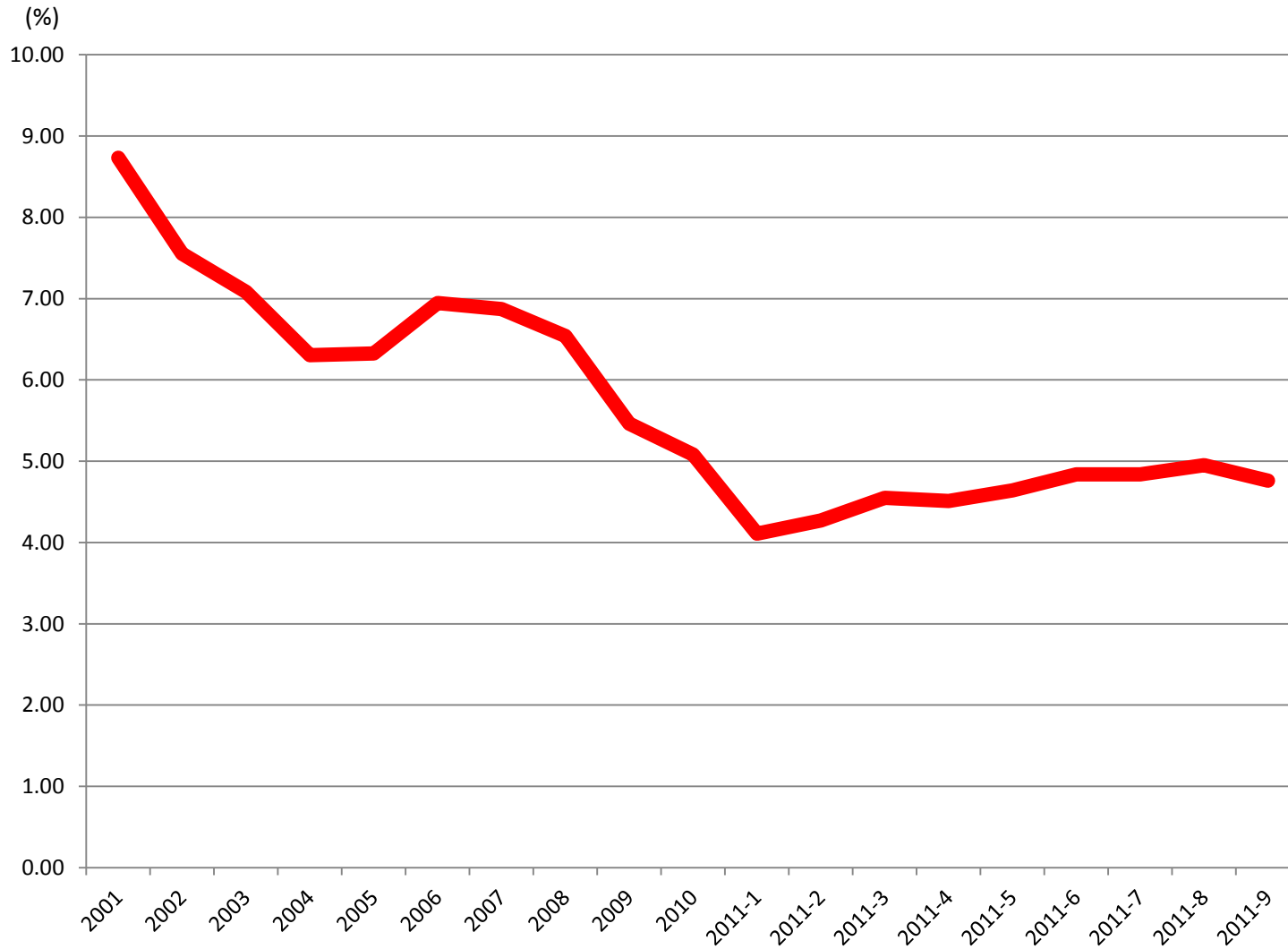
	スタジオ	1 Bedroom	2 Bedroom	3 Bedroom	4 Bedroom	全体平均
2010-Q3	\$2,306	\$3,053	\$4,414	\$6,851	\$9,903	\$3,460
2010-Q4	\$2,319	\$3,069	\$4,722	\$7,558	\$12,941	\$3,499
2011-Q1	\$2,269	\$3,008	\$4,644	\$7,485	\$12,321	\$3,445
2011-Q2	\$2,163	\$3,036	\$4,456	\$6,688	\$10,548	\$3,465

出所: Samuel Miller Inc 「Market Report」

(※平成23年10月1日現在)

3. ニューヨーク州金利推移

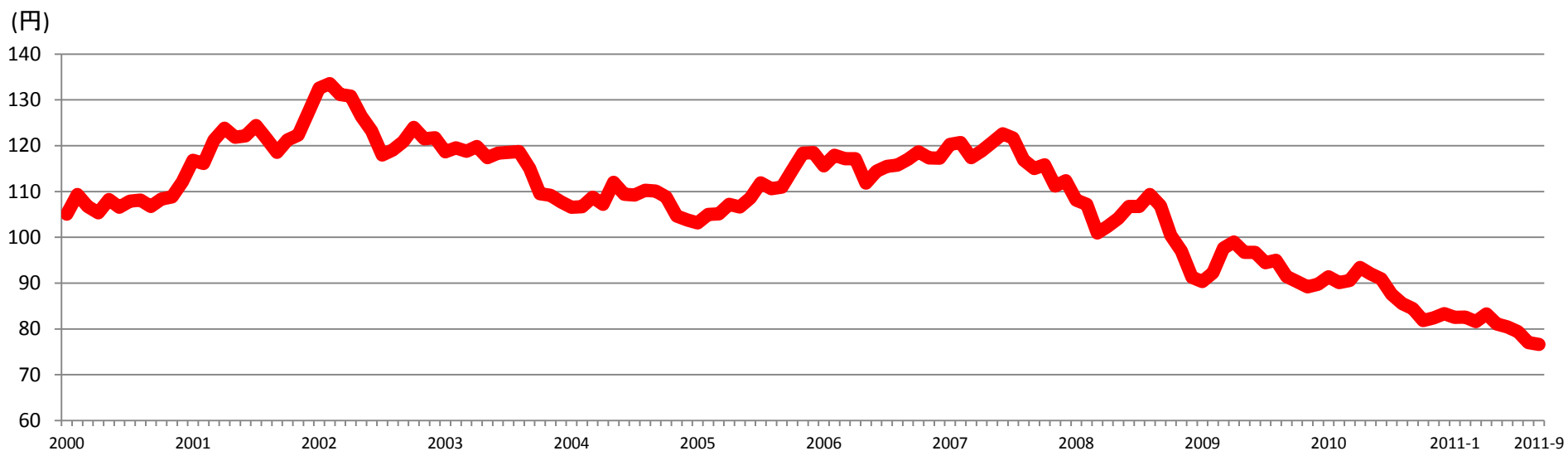
30年固定住宅ローン金利



年- (月)	金利
2001	8.73
2002	7.55
2003	7.08
2004	6.31
2005	6.33
2006	6.95
2007	6.87
2008	6.54
2009	5.46
2010	5.08
2011-1	4.11
2011-2	4.27
2011-3	4.55
2011-4	4.51
2011-5	4.64
2011-6	4.84
2011-7	4.84
2011-8	4.95
2011-9	4.76

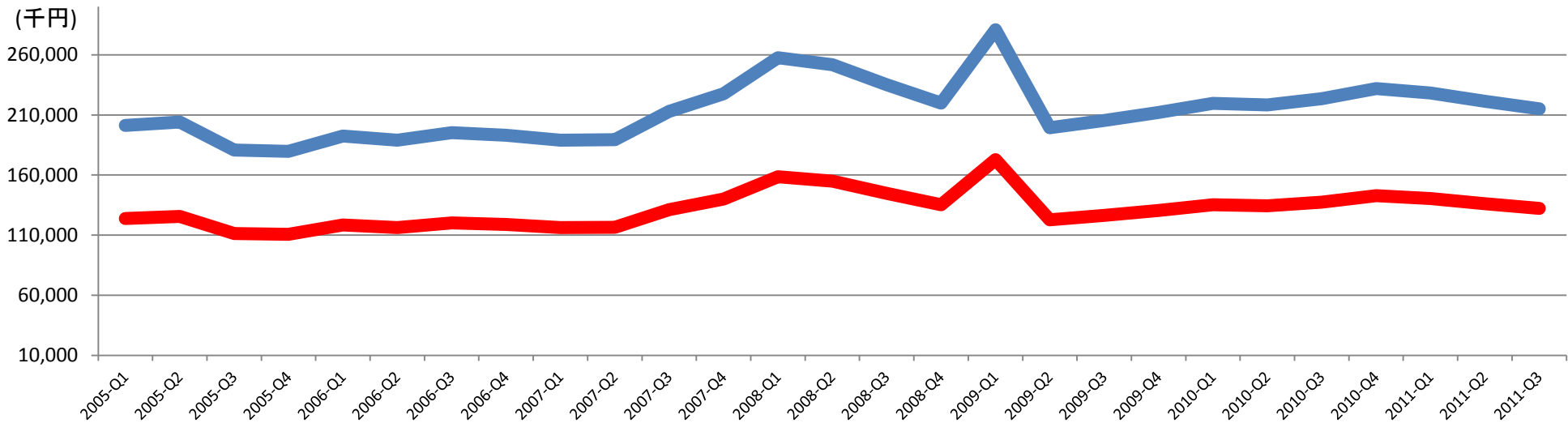
出所:Freddie Mac「30-Year Fixed-Rate Mortgages」
(※平成23年10月1日現在)

4. 為替レート（対ドル）推移(2000年1月から2011年9月)



condominium price (Japanese Yen 80 Yen · 130 Yen)

— condominium price (80 Yen)
 — condominium price (130 Yen)



出所: IRS.gov 「Currency Exchange Rates」 □

(※平成23年10月1日現在)

