

ダブリン市（オハイオ州）不動産市場投資レポート：2026年2月・3月分析

1. 市場概況：主要指標のサマリー

2026年第1四半期（2月・3月）のダブリン市学校区における不動産市場の主要データを以下の通り報告します。

主要指標	2026年 3月	前年比 (%)	年初来 (YTD)	年初来 前年 比 (%)
成約件数 (Closed Sales)	62	-6.1%	164	-7.9%
平均販売価格 (Average Sales Price)	\$599,898	-11.4%	\$598,011	-5.7%
中央販売価格 (Median Sales Price)	\$585,875	-4.2%	\$563,375	-2.9%
販売までにかかった日数 (Days on Market Until Sale)	58	+81.3%	51	+24.4%
在庫件数 (Inventory of Homes for Sale)	148	+22.3%	—	—

2. 価格動向分析：投資コストの変化

物件価格の推移を詳細に分析すると、市場の構造的な変化と投資家にとってのエントリーポイントが見えてきます。

- **価格のボラティリティと在庫ミックスの変化:** 2月の中央販売価格は453,750（前年比-12.1%）でしたが、3月には585,875（前年比-4.2%）へと、わずか1ヶ月で

約 13 万ドルの大幅な上昇を記録しました。この 29%もの急激な変動は、純粋な価格高騰というよりは、3 月に高価格帯の物件が集中して成約したことによる「在庫ミックスの変化」を反映していると考えられます。依然として前年比ではマイナス圏にあり、価格調整の局面は続いています。

- **実質価値を示す平方フィート単価:** 3 月の平方フィート単価は\$254.86（前年比-6.1%）となっており、物件の物理的な広さに対する実質的な取得単価は確実に低下しています。これは、投資家にとって資産価値をより割安な単価で確保できる好機であることを示しています。

3. 在庫状況と供給サイクル：市場の需給バランス

供給サイドの拡大により、投資家が物件を厳選できる環境が整いつつあります。

在庫件数の大幅な増加: 2 月は 149 件（前年比+33.0%）、3 月は 148 件（前年比+22.3%）と、前年を大きく上回る在庫水準で推移しています。

- **需給バランスの評価:** 供給月数（Months Supply）は両月とも 1.7 ヶ月となっており、前年比で 20%以上の増加を見せています。一般的に「均衡した市場」とされる 5~6 ヶ月にはまだ遠く、依然として「売り手優位」の傾向は残っていますが、歴史的な供給不足が緩和され、市場は徐々に均衡に向かっていきます。

投資家のレバレッジ（交渉力）

販売期間の長期化により、買い手が持つ交渉の主導権（レバレッジ）が拡大しています。

- **販売リードタイムの長期化:** 3 月の販売までにかかった日数は 58 日（前年比+81.3%）と、前年の 32 日から大幅に伸びています。物件が市場に滞留する期間が長くなっているため、投資家は焦ることなく詳細なデューデリジェンスを実施できる環境にあります。
- **成約価格率に見る交渉の余地:** 当初売出価格に対する成約価格率（Percent of Original List Price Received）は 98.1%に低下しており、当初の提示価格からの値引き交渉が可能であることを示しています。ただし、一方で直近の売出価格に対

する成約価格率（Percent of Last List Price Received）は 100.3%に達しています。これは、価格調整を行った後の物件、あるいは適切な価格設定がなされた物件に対しては、依然として競合が発生していることを示唆しており、戦略的な価格交渉が求められます。

5. 物件タイプ別パフォーマンス（2月データ参照）

一戸建てとコンドミニアムの需要動向には明確な差異が生じています。

- **一戸建て (Single Family):** 2月の成約件数は 39 件で、前年比+8.3%と堅調です。ファミリー層向けの安定した実需に支えられており、長期保有を目的とした投資対象として依然として魅力的なセグメントです。
 - **コンドミニアム (Condo):** 2月の成約件数は 21 件（前年比-12.5%）、年初来では-26.3%と大幅に減少しています。需要が軟化しているこのセグメントこそ、前述の「価格交渉のレバレッジ」が最も効きやすいエリアであり、割安物件を拾い上げる好機と言えます。
-

6. 投資家向け戦略提言

現在の市場分析に基づき、日本の投資家が取るべきアクションを提示します。

- **価格調整局面の積極活用:** 平均販売価格や平方フィート単価が前年を下回っている現在を、長期保有目的の優良物件をポートフォリオに組み入れるエントリーポイントとして活用すること。
- **長期化した交渉期間の活用:** 販売期間が 58 日まで延びている利点を活かし、物件の物理的コンディションの調査（インスペクション）を徹底し、リスクを最小化すること。
- **在庫増加に伴うエリア・物件の厳選:** 在庫が 2 割以上増加している今、ダブリン市学校区内でも特に将来性の高い特定のエリアや、需要の底堅い一戸建て物件を厳選して投資判断を行うこと。

2026年3月 インディアナ州不動産市場投資レポート：カーメル・フィッシャーズ・コロンバス

1. 市場別投資戦略の概観

インディアナ州中部の不動産市場は、2026年第1四半期において、各都市の経済背景と供給動向を反映した鮮明なセグメンテーションを見せています。本レポートでは、投資家のポートフォリオ目的に応じた3つの主要戦略を提示します。

- **カーメル（クレイ・タウンシップ）**：プレミアムな物件価値の上昇（アプレシエーション）を重視。供給が減少傾向にあり、州内最高値の価格帯を維持するブランド力重視の市場です。
- **フィッシャーズ（デラウェア・タウンシップ）**：価値の上昇と賃貸需要の安定性のバランスを重視。供給が増加に転じているものの、極めて高い市場流動性と学区需要が支える成長市場です。
- **コロンバス（バーソロミュー郡）**：低い参入価格によるキャッシュフローの最大化を重視。インディアナポリス郊外と比較して平方フィート単価が低く、利回り重視の投資に適しています。

2. カーメル（Carmel）：プレミアム・アプレシエーション市場

ハミルトン郡クレイ・タウンシップ（Clay）を中心とするカーメル市場は、インディアナポリス圏で最も強固なブランド力を維持しています。優れた教育環境と専門職の流入により、高価格帯ながらも堅実な需要が存在します。

住宅価格指標（2026年3月）：

- 中央販売価格：\$536,000
- 平方フィート単価中央値：\$205
- 市場滞留期間（DOM）中央値：5日（前年比37.5%減少）
- 在庫状況：
 - Closed Sales（成約件数）：120件
 - Active Inventory（有効在庫数）：167件
 - New Listings（新規売り出し件数）：173件
 - Months Supply of Inventory（在庫供給月数）：1.4ヶ月（前年比21.0%減少）

分析とインサイト： カーメル市場の最大の特徴は、市場滞留期間がわずか5日という圧倒的な成約スピードにあります。在庫供給月数は前年比で **21.0%**減少しており、需給バランスは依然として売り手優位です。特筆すべきは、新規売り出し件数（**173** 件）が成約件数（**120** 件）を上回っている点です。この供給の回復が、これまで過熱していた賃貸市場に落ち着きを与えています。平均賃料は **2,300–2,334** と依然としてエリア最高水準（一戸建て **\$2,600**、タウンホーム **\$2,500**）を維持していますが、前年比で **2~4%**の下落が見られます。これは市場の成熟と安定化を示すシグナルであり、長期的な資産価値の成長を狙う投資家にとっては、エントリーの適正化が進んでいると評価できます。

3. フィッシャーズ (Fishers) : 成長と安定のバランス市場

ハミルトン郡デラウェア・タウンシップ (Delaware) を擁するフィッシャーズは、ハミルトン・サウスイースタン学区の人気を背景に、子育て世代からの強い支持を集めています。

住宅価格指標 (2026年3月) :

- 中央販売価格 : **\$372,500**
- 平方フィート単価中央値 : **\$192**
- 市場滞留期間 (DOM) 中央値 : **6** 日 (前年比 **20.0%**増加)
- 在庫状況 :
 - Closed Sales (成約件数) : **42** 件
 - Active Inventory (有効在庫数) : **48** 件
 - New Listings (新規売り出し件数) : **60** 件
 - Months Supply of Inventory (在庫供給月数) : **1.1** ヶ月 (前年比 **51.0%**増加)

分析とインサイト： フィッシャーズの在庫供給月数は **1.1** ヶ月と、依然として **3** 都市の中で最もタイトです。しかし、この数値は前年比で **51.0%**という大幅な増加を示しており、極端な供給不足が緩和されつつあることを示唆しています。DOM が **20.0%**増加したことも合わせ、投資家にとっては物件選定の余地が広がる好ましい傾向と言えます。賃貸需要は極めて強固で、平均賃料は **\$2,195**（一戸建て **\$2,345**、アパート **\$1,795**）と、安定したインカムゲインを期待できます。成長性と安定性のバランスを求める投資家にとって、最も効率的な市場といえます。

4. コロンバス (Columbus) : キャッシュフロー重視型市場

バーソロミュー郡 (Bartholomew) に位置するコロンバスは、カミンズ (Cummins Inc.) などのグローバル企業による雇用が、専門職向けの住宅需要を下支えしています。

住宅価格指標 (2026 年 3 月) :

- 中央販売価格 : \$264,000
- 平方フィート単価中央値 : \$150
- 市場滞留期間 (DOM) 中央値 : 23 日 (前年比 24.6%減少)
- 在庫状況 :
 - Closed Sales (成約件数) : 56 件
 - Active Inventory (有効在庫数) : 120 件
 - New Listings (新規売り出し件数) : 85 件
 - Months Supply of Inventory (在庫供給月数) : 2.1 ヶ月 (前年比 11.5%増加)

分析とインサイト : コロンバスの最大の魅力は、平方フィート単価が 150 と、カーメルと比較して約 27%も低い参入障壁の低さにあります。注目すべきは DOM の動きです。23 日という数字は suburban 市場よりは長いものの、前年比では 24.6%も改善 (短縮) しており、市場が急速に活性化していることを示しています。賃料水準は一戸建てで 1,800-2,300、アパートで 900-\$1,200 と、物件取得価格に対する利回りが高く、キャッシュフローを重視する戦略において、最も数学的な優位性を持つ市場です。

5. 投資指標比較まとめ

都市名	中央販売価格	DOM (中央値)	平方フィート単価	在庫供給月数
カーメル	\$536,000	5 日	\$205	1.4 ヶ月
フィッシャーズ	\$372,500	6 日	\$192	1.1 ヶ月

コロンバス	\$264,000	23 日	\$150	2.1 ヶ月
-------	-----------	------	-------	--------

6. 結論：投資家への推奨事項

2026 年 3 月のマーケットデータは、投資目的ごとに明確な選択肢を提示しています。

- **資産価値の長期成長を狙う投資家**：カーメル（クレイ）を推奨します。在庫供給が前年比 21%減少しており、希少性が高まっています。DOM が 5 日という市場の流動性の高さは、プレミアム物件としての価値を裏付けています。
- **安定性と成長のバランスを求める投資家**：フィッシャーズ（デラウェア）が最適です。在庫供給月数は 1.1 ヶ月と極めて低い水準にあります。供給トレンドが 51%増加している今、物件取得のチャンスが広がっています。
- **初期投資を抑え、キャッシュフローを重視する投資家**：コロンバスを選択すべきです。2.1 ヶ月という比較的一定の在庫供給があるため価格交渉の余地があり、かつ DOM が前年比で 24.6%短縮しているという「市場の加速」を捉えることで、高い運用効率が期待できます。

ミシガン州ノバイ・トロイ市場分析レポート：2026 年 2 月

1. 市場概況：2026 年 2 月の投資環境 (Market Overview: February 2026 Investment Climate)

2026 年 2 月のミシガン州ノバイおよびトロイ市場は、一時的な停滞局面を見せていますが、これは戦略的投資家にとって「逆サイクル的な参入機会（Counter-cyclical entry opportunity）」を意味します。現在の市場環境を以下の 3 点に集約します。

- **季節要因とマクロ経済の交錯**：冬季特有の季節性（Winter seasonality）に加え、イラン情勢等の地政学的緊張に伴う金利の不安定さがローン利用者のマインドを冷え込ませています。これは一時的な流動性の低下に過ぎません。
- **統計的な価格調整による好機**：表面的な販売価格の下落は供給過剰による価値の毀損ではなく、取引スピードの鈍化に伴う一時的な調整です。資産のファンダメンタルズは依然として強固です。
- **競争不在による先行者利益**：3 月中旬からの在庫増加と春の繁忙期に向けた市場活性化を控え、競争が少ない現時点での仕込みが、将来的なキャピタルゲインと高利回りを確実にする鍵となります。

2. ノバイ (Novi) 市場分析：プレミアム・エリアの希少性 (Novi Market Analysis: Premium Rarity)

ノバイ市場は、極めて限定的な供給状況を背景に、駐在員需要に裏打ちされたプレミアムな市場構造を維持しています。

- **極めてタイトな在庫状況**：住宅 (Residential) の在庫月数は **0.9 ヶ月** という驚異的な低水準にあり、歴史的な供給不足が続いています。
- **価格データの本質的理解**：中間販売価格は前年比-20.5% (\$511,000) となりましたが、これは物件価値の下落ではなく、取引成立数の減少 (-27.8%) による統計的な振れです。
- **空室リスクの低さと利回り**：日本人・韓国人コミュニティの厚さと優良な学校区により、駐在員向け賃貸としての需要は極めて堅調です。物件価格が一時的に軟化している今、将来的な賃料安定性を背景とした**キャップレート (Cap Rate)** の向上が期待できる局面です。

ノバイ市場 主要指標 (2026 年 2 月)

指標	住宅 (Residential)	前年比 (%)	コンドミニウム (Condo)	前年比 (%)
新規リスティング数	22 件	-8.3%	29 件	+31.8%
中間販売価格 (Median)	\$511,000	-20.5%	\$248,000	-4.6%
平均販売価格 (Average)	\$531,377	-21.2%	\$296,308	-13.5%
在庫数 (Inventory)	26 件	-16.1%	45 件	+66.7%
在庫月数 (Supply)	0.9 ヶ月	-10.0%	2.2 ヶ月	+69.2%

3. トロイ (Troy) 市場分析 : 割安購入の好機 (Troy Market Analysis: Value Play & Buy at Discount)

トロイ市場は現在、売り手優位の構造に変化が生じており、投資家にとって「バリュー・プレイ」を仕掛ける絶好のタイミングとなっています。

住宅の市場滞留期間 (Days on Market) が **61.5%増加**したことは、売り手との交渉余地が大幅に拡大していることを示唆しています。特にコンドミニアム市場では中間価格が **-24.2% (286,500)** と大きく下落し、在庫も **38.5%増加**しているため、選択肢が豊富です。一方で、住宅の平均価格は **+0.3% (519,922)** と安定しており、高価格帯の資産価値が維持されている中で、エントリー・ミドル層の物件が戦略的なディスカウント価格で市場に出回っている状況です。

投資家への示唆 (Investor Perspective)

住宅の中間価格が **14.4%下落**する一方で平均価格が安定している事実は、高価格帯の底堅さと同時に、投資対象となりやすい中間層物件で価格調整が進んでいることを示しています。強い駐在員需要を背景に賃料水準が維持されているため、購入価格の抑制は直接的に**表面利回り (Gross Yield) の最適化**に寄与します。需要が本格回復する前の「仕込み時期」として、現状の在庫増 (**+17.9%**) を活用すべきです。

4. 投資戦略 : キャッシュ買いの優位性と地政学的リスク (Strategic Insight: Cash Buyer Advantage)

現在の不安定なマクロ環境は、支払い手段によって投資リターンに決定的な差を生じさせています。

地政学的緊張 (イラン情勢等) がもたらす金利の不透明感、融資を利用する一般の買い手を慎重にさせています。しかし、現地の実情 (On-the-ground perspective) では、3月中旬より在庫数は大幅に増加し始めており、市場は春の繁忙期に向けた転換点にあります。この「嵐の前の静けさ」こそが、キャッシュ保有者の独壇場となります。

キャッシュ買い (現金決済) の戦略的メリット

1. **圧倒的な交渉力** : ローン特約を排除することで、価格調整局面にある売り手から大幅なディスカウントを引き出しやすい。

2. **競合の排除**：融資不承認リスクを嫌う売り手にとって、現金決済は価格以上の魅力となり、優良物件の優先確保が可能になる。
3. **スピードによる先行者利益**：3月中旬以降の在庫増加に伴い競争が激化する前に、高品質な物件を即座に押さえることができる。

5. 結論：駐在員賃貸投資家への提言 (Final Investment Takeaway)

2026年2月のデータが示す市場の軟化は、構造的な衰退ではなく、春の市場加速直前の「希少なエントリー・ウィンドウ」です。

テネシー州ラザフォード郡 不動産市場分析レポート（2025年3月～2026年3月）

1. 市場概況：過熱から成熟・安定フェーズへの移行

現在のテネシー州ラザフォード郡の不動産市場は、パンデミック以降の過熱状態を脱し、「成熟したバランス型市場」へと明確に移行しています。戦略的観点からは、「在庫増・成約増・価格の平準化（ボラティリティの低下）」という3つのキーワードが現在の市場特性を定義しています。

供給量が増加し、買い手にとっての選択肢が拡大する一方で、成約数も力強く推移しており、実需の底堅さが証明されています。価格面では急激な上昇が収束し、正常化に向けた価格調整局面に入っています。投資家にとっては、過度な競り合いを避けつつ、精緻なバリュエーションに基づいた物件選定が可能な「健全な投資環境」が整ったと言えます。

2. 主要市場指標の比較分析 (2025年3月 vs 2026年3月)

以下のデータは、2025年3月と2026年3月の市場パフォーマンスを比較したものです。

指標名 (Metric)	2025年3月	2026年3月	前年比騰落率 (YoY)
--------------	---------	---------	--------------

新規物件数 (New Listings)	770	675	-12%
新規成約数 (New Under Contract)	458	522	+14%
平均在庫数 (Active Inventory)	1,044	1,141	+9%
成約数 (Closings)	353	370	+5%
平均販売価格 (Sale Price Avg)	\$492,187	\$489,674	-1%
中央価格 (Sale Price Med)	\$437,643	\$449,900*	-3%
平均販売日数 (Avg DOM)	37	36	-4%
供給月数 (Months of Supply)	3.56	3.82	+7%

*ソースデータに基づき、2025 年中央価格 \$449,900、2026 年中央価格 \$437,643 (-3%) として分析。騰落率はソースコンテキストの数値を優先。

戦略的データ解釈：

- **在庫のパラドックスと市場の厚み:** 新規物件数が 12%減少しているにもかかわらず、平均在庫数が 9%増加している事実は、物件が市場に滞留する時間が適正化され、買い手が比較検討できる「市場の厚み」が増したことを示唆しています。
- **先行指標としての新規成約数:** 新規成約数（New Under Contract）が 14%と大幅に増加している点は重要です。これは翌月以降の成約数（Closings）の増加を予見させる先行指標であり、市場の流動性が極めて高い状態にあることを示しています。在庫増と需要増が同時並行で起きる「高流動性市場」へのシフトは、投資家にとって出口戦略を描きやすい好材料です。

3. 価格推移と安定性の検証(2024年~2026年)

2024年から2026年にかけての価格推移を分析すると、市場の「価格の平準化」が鮮明になります。

- **推移の分析:** 平均販売価格は2024年の\$473,429から2025年の\$492,187へと急騰しましたが、2026年には\$489,674(前年比-1%)と微減しました。
- **ボラティリティの低下:** この1%の変動は「下落トレンド」ではなく、過熱したプレミアムが剥落した「市場の正常化・健全な価格調整」と解釈すべきです。価格のボラティリティが抑制されたことで、投資シミュレーションの精度向上が期待できます。
- **ターゲット・セグメント:** 中央価格が3%下落している事実は、特にファミリー層向けの中価格帯物件においてバリュエーションの適正化が進んでいることを示しています。この層は賃貸需要も強く、投資家にとっては「バリューアド(付加価値向上)」や「エントリー」の絶好の機会となっています。

4. 供給と需要のダイナミクス

現在の需給バランスは、市場の健全性を維持しつつ、徐々に中立的な立場へと移行しています。

- **需要の持続性:** 平均在庫が増加している環境下で、平均販売日数(DOM)が36日(前年比-4%)へと短縮されている事実は、良質な物件に対する吸収力が依然として強力であることを証明しています。
- **均衡市場への接近:** 供給月数(Months of Supply)は3.82ヶ月を記録しました。一般的に4~6ヶ月が「均衡市場(中立市場)」とされる不動産業界のベンチマークにおいて、現在の3.82ヶ月は依然として「売り手優位」の範疇にあるものの、その境界線(カスプ)に位置しています。これは、投資家が過度な競合を避け、論理的な価格交渉を展開できるフェーズに入ったことを意味するポジティブな兆候です。

5. 日本人投資家向け戦略的インサイト

プロフェッショナル・アナリストの視点から、本データを踏まえた投資戦略を3点提示します。

1. **キャッシュフローと資産質の追求:** 価格の平準化と在庫増により、物件選定の自由度が向上しています。ただし、DOMが36日と短いことから、「Aグレード」

の優良資産は依然として足が早いのが実態です。在庫増を背景にじっくりと精査しつつも、高稼働が見込める物件に対しては迅速に意思決定を下す「動と静」の使い分けが求められます。

2. **交渉力の行使と条件改善:** 供給月数が均衡市場に近い 3.82 ヶ月まで上昇したことで、価格交渉やクロージング条件の調整余地が拡大しています。特に「市場滞留期間が平均を超えている物件」に対しては、買い手側の優位性を活かしたアグレッシブな交渉が有効です。
3. **ダウンサイドリスクの限定:** 急激な価格暴落の兆候はなく、企業の拠点移転（リロケーション）等に伴う実需が下支えとなっています。市場が成熟フェーズにあるため、予期せぬ資産価値の下落リスクは極めて低く、中長期的な収支計画の予見可能性が高い「低リスク・ミドルリターン」の投資機会と言えます。

6. 結論：今後の展望

ラザフォード郡の不動産市場は、投機的な過熱を脱し、実需に裏打ちされた「健全な安定市場」へと昇華しました。

14%にのぼる新規成約数の伸びは、今後も底堅い取引ボリュームが維持されることを示唆しています。企業の拠点移転や駐在員需要といった強固なファンダメンタルズに支えられたこの市場は、ボラティリティを嫌い、確実なキャッシュフローと長期的な資産保全を重視する投資家にとって、極めて信頼性の高い投資対象です。今後は適正な価格水準を維持しながら、持続可能な成長軌道を歩むものと予測されます。

Summary

- **ノバイ (Novi) :** 在庫が極めて希少。日本人コミュニティの盤石な需要を背景に、長期的な**資産の安定性**を重視する投資家に最適。
- **トロイ (Troy) :** 市場滞留期間の増加とコンドミニアム価格の大幅下落により、割安な参入が可能。収益性 (Yield Optimization) を追求するバリュー投資家に最適。

春の市場活性化による価格反転が起こる前の今こそ、キャッシュの優位性を活かし、高品質な駐在員向け物件を確保することを強く推奨します。

2026年2月アラバマ州住宅市場分析レポート：日本人投資家向けサマリ

1. 市場概況 (Market Overview) 2026年2月のアラバマ州住宅市場は、取引量の減少と資産価値の急騰が併走する、極めて特異なダイナミクスを呈しています。当月の住宅販売件数は5,028件となり、前年同月比で14.6%減少しました。一方で、前月比では5.6%の増加を記録しており、季節的な需要の回復傾向が見て取れます。また、市場の総取引額 (Sold Volume) は14.3億ドル (前年比0.7%減) に達しており、取引件数の二桁減に対して総額の減少が僅少に留まっている点は、後述する物件価格の急上昇が市場規模を下支えしている構造を裏付けています。

2. 価格動向の分析 (Price Appreciation Analysis) 住宅価格は、機関投資家にとって極めて強いキャピタルゲイン期待を示唆する推移を見せています。

- 中央価格 (Median Sales Price) : 250,113 ドル
- 前年比騰落率 : 22.3%増 (金額ベースで45,542ドルの上昇)
- 前月比騰落率 : 2.3%増

1年間で22%を超える価格上昇は、アラバマ州住宅市場の堅守な資産価値を証明しています。ただし、販売件数が前年比で大幅に減少している中での価格急騰は、市場が「価格の天井感」に近づいている可能性も示唆しており、出口戦略を見据えた慎重なアセット選定が求められます。

3. 在庫状況と供給レベル (Active Listings & Supply) 供給面では、これまでの深刻な在庫不足から脱し、需給バランスの軟化 (均衡市場への移行) が進んでいます。

- アクティブリスティング (売り出し中物件) : 19,283件 (前年比7.4%増)
- 供給月数 (Months of Supply) : 5.4ヶ月 (前年比28.6%増)

供給月数が前年の4.2ヶ月から5.4ヶ月へと拡大した事実は、市場が「売り手優位」から「均衡市場 (Balanced Market)」へとシフトしていることを示しています。投資家にとっては、物件の比較検討材料が増加し、価格交渉の余地が広がる好機といえます。

4. 市場の流動性と成約スピード (Market Velocity) 在庫水準が上昇している一方で、物件の成約スピードは加速するという逆説的な現象が確認されています。

- 平均市場滞留日数 (Average Days on Market) : 65日

- 前年比変化：17.7%短縮（前年の79日から14日減少）

通常、在庫量が増加すれば滞留日数は長期化しますが、現在は17.7%もの短縮が見られます。これは、市場に滞留していた不人気物件が淘汰され、優良な投資適格物件に対して買い手が迅速に反応していることを示唆しており、市場の流動性は極めて高い水準にあります。

5. 差し押さえ物件（Foreclosures）の推移と投資機会 本レポートにおいて、戦略的投資家が最も注視すべきは差し押さえ物件の顕著な増加です。

- 差し押さえ件数：568件（前年比38.9%増）
- 前月比変化：5.2%増

前年同月の409件から大幅に増加しているこのトレンドは、金利環境の変化等に伴う市場のボラティリティを反映しています。これは市場全体の安定性におけるリスク要因である一方、日本人投資家にとっては、割安な価格で取得可能な「ディストレスト資産（Distressed Assets）」の供給増を意味しており、高いネット利回り（NOI）を追求するための新たな投資機会となり得ます。

6. 主要指標データ比較表（Key Market Metrics Comparison）

指標名	2025年 2月	2026年 2月	前年比騰 落率	YTD '25	YTD '26	YTD 騰落 率
販売件数 (Sales)	5,886	5,028	-14.6%	11,145	9,789	-12.2%
中央価格 (Median Price)	\$204,571	\$250,113	+22.3%	\$206,520	\$247,317	+19.8%
平均価格 (Avg Price)	\$244,451	\$285,224	+16.7%	\$242,749	\$283,355	+16.7%
販売総額 (Volume \$B)	\$1.44B	\$1.43B	-0.7%	\$2.71B	\$2.77B	+2.2%

平均市場滞留日数 (DOM)	79 日	65 日	-17.7%	82 日	73 日	-11.0%
アクティブリスティング	17,956	19,283	+7.4%	17,846	19,178	+7.5%
供給月数 (Months)	4.2 ヶ月	5.4 ヶ月	+28.6%	4.3 ヶ月	5.3 ヶ月	+23.3%
差し押さえ件数	409	568	+38.9%	851	1,108	+30.2%

年初来累計 (YTD) データの主要分析：

- **資産価値の持続的成長**： YTD の中央価格は前年同期比 **19.8%**増の **247,317** ドルに達しており、単月のみならず通年での強い価格上昇トレンドが定着しています。
- **ディストレスト市場の拡大**： YTD の差し押さえ件数は **1,108** 件（前年比 **30.2%**増）と急増しており、投資機会としてのボラティリティが顕在化しています。
- **市場規模の維持**： 販売件数は **12.2%**減少していますが、販売総額 (Volume) は **2.2%**増加しており、高単価物件へのシフトと市場の底堅さが証明されています。

Market data is provided by:

XpatHomes, Crown Properties International, Cadence Real Estate, and @Properties