



New York Representative Office

ニューヨーク駐在員報告

激動するニューヨークの不動産市況



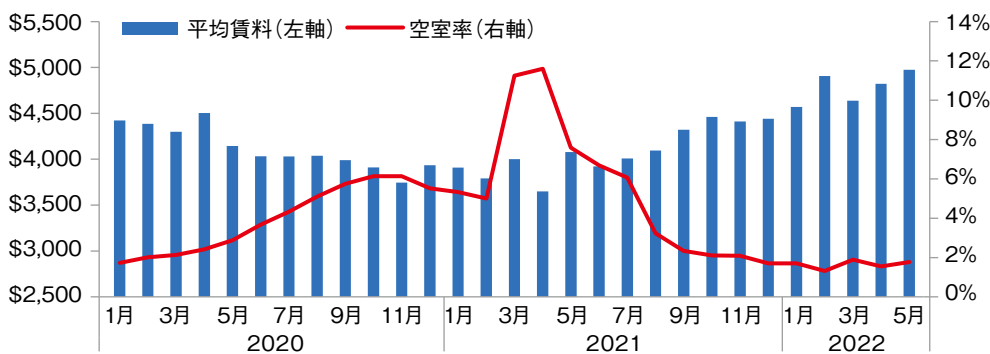
はじめに

ニューヨークは、金融・ビジネス・アート・グルメ・エンターテインメントなど、様々な分野で世界をけん引する言わずと知れた世界有数の大都市です。パンデミック当初、世界最大の感染都市となったニューヨークですが、世界に先駆けたワクチン接種の進展や大規模な財政支援等により、いち早くコロナ禍からの経済正常化を図ってきました。今回は、それを象徴するニューヨークの不動産市場をご紹介します。

コロナ禍から急速に回復する不動産市場

2020年3月のロックダウン以降、より良い環境を求め、ニューヨーク市内から郊外へ移り住む人が増えたことなどから、一時、ニューヨーク市マンハッタン

■ 図1: ニューヨーク市マンハッタンの賃貸住宅 平均賃料・空室率推移



(出典:「Elliman Report」をもとに当行作成)

における賃貸住宅の空室率は2%台から12%近くまで悪化し、それに連動する形で賃料水準も大幅に下落しました。その後、

■ 図2: 福岡銀行ニューヨーク駐在員事務所 (ロックフェラーセンター) 周辺の人流



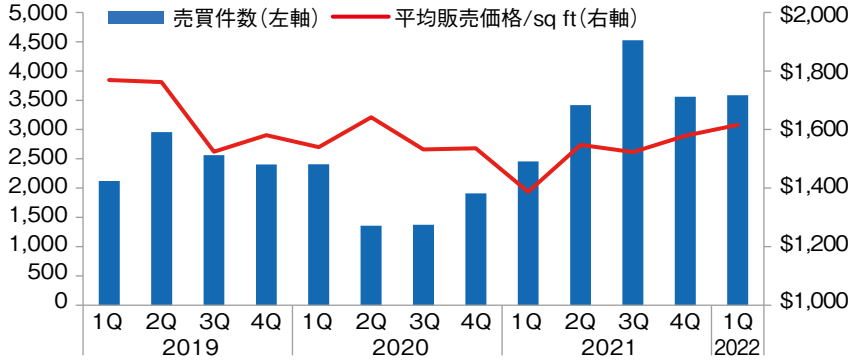
2021年11月

2022年6月

ワクチンの普及による感染者の減少や段階的な経済再開、入国制限緩和等によりニューヨーク市内に人流が戻り、一気に需要が高まったことで状況は一転、足元では、オーナー有利の極端な貸し手市場となっています。同一物件に同時に10人の申し込みが入ることも稀ではなく、即日契約や従来より厳しい入居条件が課せられるケースも増えています。



■ 図3: ニューヨーク市マンハッタンの不動産売買 契約数・平均売買価格推移



(出典:「Elliman Report」をもとに当行作成)

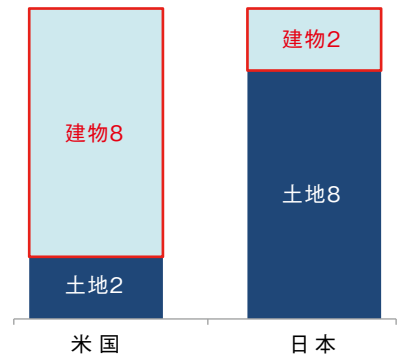
不動産売買市場のトレンドも同様で、ニューヨークの中心地マンハッタンにおける売買契約件数はコロナ前を大幅に上回る水準まで回復しています。足元では、政策金利の引上げを受けたローン金利の上昇により買い控えの

なぜ米国不動産は強いのか

動きも見られますが、引き続き富裕層によるキャッシュ買いや安定的なドル資産を目当てとした海外からの需要も強く、不動産売買市場は、今後も底堅く推移するものと見込まれています。

米国の不動産市場の特徴としてセカンダリーマーケットの強さがあげられます。日本で取引される不動産の約6割は新築物件ですが、対照的に、米国では中古物件が8割以上を占めています。その要因として、米国の事業用不動産は、オーナーチェンジ毎に物件の税務上の減価償却年数(法定耐用年数)がリセットされるため、構造や築年数によらず資産価値が下がりにくいといった点や、建物・土地の評価割合が8:2(日本は、建物:土地=2:8)となるケースが一般的であ

■ 図4: 日米の不動産価値評価の違い



ることから、国内外からの節税目的での投資需要もある点などがあげられます。このように、一見、目新しい新築マンションが建ち並びイメージのあるニューヨークですが、築100年以上の物件も多く存在し、築年数の古い物件でも改装や修繕を重ねることで、資産価値が上昇するケースも少なくありません。

最後に

今回は、ニューヨークの不動産市場にフォーカスし、米国経済の

ダイナミズムの一部をご紹介します。米国では、不動産に限らず、企業におけるサービス価格への転嫁や賃金のベースアップなど、需要と供給の市場メカニズムが、企業活動や消費活動に適切に反映されていると感じます。市場競争が厳しく、新陳代謝の激しい米国ですが、だからこそ新たな産業や文化が生まれ、そこに世界中からビジネスチャンスを見出す企業が集結するのだと思います。

福岡銀行ニューヨーク駐在員事務所では、お客さまの米国進出検討にあたっての、市場調査、現地進出、ビジネスマッチング等、海外ビジネスに関する各種ご相談を承っております。お気軽に最寄りの本支店までお問い合わせ下さい。

2022年7月11日現在
 (ニューヨーク駐在員事務所
 大里 誠)