

めぶきニューヨークレポート

MEBUKI NEW YORK REPORT

2022年3月号

- ◇ 【調査レポート】 ニューヨークにおける不動産市場の動向 P.1
- ◇ 【NYライフ】 フォート・リー歴史公園とジョージ・ワシントン橋 P.3
- ◇ 【ニュース一覧】 P.4

常陽銀行ニューヨーク駐在員事務所
712 Fifth Avenue 8th FL
TEL : +1-347-686-8420
E-mail : newyork@joyobank.co.jp

本レポートの内容につきましては、当行の信頼し得る先からの情報に基づいて作成しておりますが、その正確性、信頼性を保証するものではありません。具体的に法律上、会計上、税務上の助言を必要とされる場合は、それぞれの専門家にご相談くださいますようお願い致します。

発行元：常陽銀行市場国際部



調査レポート

一 ニューヨークにおける不動産市場の動向 一

ニューヨークの不動産市場はコロナ禍で一時下落したものの、その後米国の金融、財政両面の景気下支え策もあり、上昇に転じています。今回はニューヨークにおける不動産市場の動向について現地不動産会社へのヒアリングを踏まえ、物件、用途別にレポート致します。

1. コロナ禍以降のタイプ別不動産市況

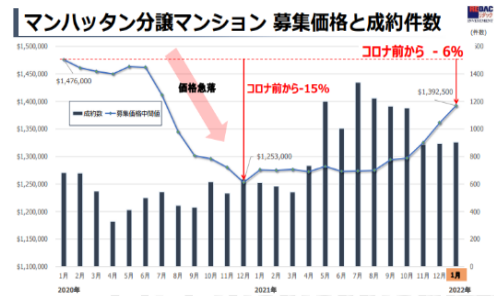
コロナ禍でニューヨークの不動産市場は一時落ち込みましたが、足元は回復が顕著となっています。その特徴を物件タイプ別に見て行きます。

(1) ニューヨーク市内（マンハッタン）マンション

(a)分譲マンション

2020年3月以降コロナ感染拡大の中、リモートワークの進展により、都市部マンハッタンではマンションを手放す動きが加速し、価格は下落、同年12月にはコロナ前のピークから平均価格は▲15%下落(1物件あたり約1.7億円→1.4億円)しました。

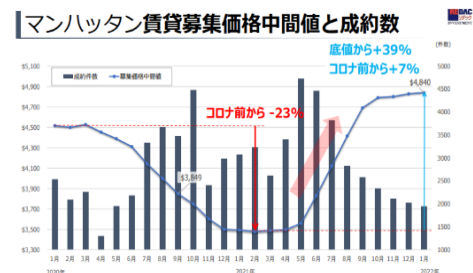
その後、ワクチン接種加速やローン金利の低下により徐々に成約件数が増加。価格も上昇し、今年1月ではピーク比▲6%（約1.6億円）の水準まで回復しています。



(b)賃貸マンション

コロナ禍ではマンハッタンの約160万人の住民のうち2割程度がマンハッタンから転出しています。その影響から、賃貸マンションも平均賃料がコロナ前から一時▲23%（1物件あたり月額賃料約52万円→40万円）も下落しました。一方、賃料下落によりマンハッタン周辺地域の住民が流入し、成約件数はすぐに回復しました。2021年以降はオフィス勤務復活に伴い、直近はコロナ前以上に価格が上昇（+7%、月56万円）、底値からは+39%となりました。

今回は、9.11同時多発テロやリーマンショック時以上の賃料下落率を記録しましたが、下落の期間は短く、回復が早かったと言えます。

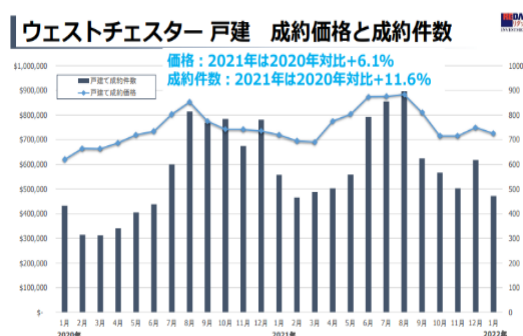


(2) ニューヨーク郊外（ウェストチェスター）戸建て
学齢期の子供がいる世帯にとって、ニューヨーク郊外のウェストチェスターが人気です。特徴は公立学校の教育水準が高く、マンハッタンまで電車で30分ほどとアクセスが良いこ



とです。また、開発用地が少なく、新規供給が少ないことから価格は底堅く推移しています。

また、戸建ては春夏が活況で、冬は動きが鈍いという季節要因がありますが、2020年末頃は郊外に引っ越す動きが進み、冬場でありながら成約件数が伸びました。マンションに比べて価格の上下は小さく、足元の戸建て価格はコロナ前比+6%（1物件あたり約60百万円→70百万円）、成約件数は同+12%と順調に伸びています。

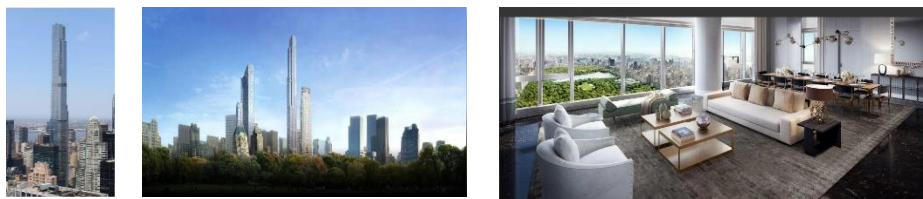


2. 投資物件例

不動産投資も非常に活発です。代表例としてマンションと戸建ての状況をお示しします。

(1) マンハッタン「Central Park Tower」マンション

Billionaires row※に建つ高級新築マンション。価格は600万ドル～5,000万ドル（約7億円～57億円）。2021年度はこのような新築高額物件の取引が増加、同物件では43件が成約しています。 ※セントラルパーク南の57番通りを指す、通称「億万長者通り」。



(2) ニューヨーク郊外（Eastchester）戸建て

築年1950年（築72年）、面積約1,600SqFt（約148.70㎡）。4ベッドルーム+2バスルーム。価格は77万ドル（約9,000万円）。木造22年以上の戸建ては日本で加速度償却がとれるため、節税ニーズのある法人に人気があります。



※以上グラフ・写真出典：Redac社

3. おわりに

コロナ禍にあっても、ニューヨークはGAFに代表されるIT企業のオフィス拡張により、その従業員の住宅需要が住宅市場を牽引していくと予想されています。当事務所では米国不動産市場の動向について引き続きウォッチしていきます。また、不動産に関するご照会等があればお気軽にご相談下さい。

（お問い合わせ先：newyork@joyobank.co.jp）

【ニューヨーク駐在員事務所 飯塚 藤郎】

ーフォート・リー歴史公園とジョージ・ワシントン橋ー

フォート・リー歴史公園は、マンハッタン北部の対岸、ニュージャージー州フォート・リーの高台にある公園です。フォート・リー (Fort Lee) の Fort は「砦」という意味で、その名前の通り、アメリカ独立戦争中の 1776 年に建設されたリー砦の跡地です。後に米国初代大統領となるジョージ・ワシントン率いる大陸軍が、ハドソン川を越えて進行してくる英国軍との戦闘で駐屯した場所として知られています。現在は砲台や野営地が復元され独立戦争の歴史を伝えると共に、ジョージ・ワシントン橋やマンハッタンの壮大な景色を楽しむことができる人気の場所となっています。



公園は急な坂を上った高台にあり、川に面した砲台からはハドソン川とマンハッタンが見渡せます。当時ハドソン川流域は、ニューイングランドと南部植民地を結ぶ重要な地域として英国軍が支配を目指していました。この砦は、その攻撃に対しハドソン川下流域の防御を強化するために、対岸のワシントン砦と共に大陸軍によって建設されました。両側からの大砲での攻撃によって、川を遡る英国軍を食い止める作戦です。二つの砦の間の川には、障害物も設置されていたそうです。

【砲台や障害物】



公園の最北の展望台からは、ハドソン川に架かる吊橋、ジョージ・ワシントン橋を間近に見ることができます。完成した 1931 年当初は 6 車線でしたが、その後 8 車線へ拡幅、更に下層が追加されました。現在は合計 14 車線の道路となり、1 日の車両交通量が世界一多い橋とも言われています。上層は徒歩や自動車でも通ることができます。



現在はこのような橋やトンネルによって簡単に渡ることができるハドソン川ですが、その川幅は広く、当時の人々にとっては守るのも攻めるのも大変であったと想像できます。フォート・リーは日本人も含めアジア人が多く住む住宅街で、住みやすい街というイメージが強いですが、かつて国の独立を巡る戦いが繰り返された場所が身近にあるとは驚きでした。歴史に触れる良い機会となりました。

【ニューヨーク駐在員事務所 菱沼 いずみ】

ニュース一覧

(2022年1月下旬から2022年2月下旬のニュースを抜粋)

●政治

- ・米労働安全衛生庁、企業に対するワクチン・検査の義務付けを正式に撤回(1/26)
- ・米政府、ウクライナ情勢巡り東欧へ3000人規模の米軍部隊派遣を発表(2/2)
- ・バイデン大統領、米軍特殊部隊の軍事作戦によりIS最高指導者が死亡したと発表(2/3)
- ・バイデン大統領の支持率41%で就任後最低、ロイター/イプソス調査(2/3)
- ・米CDC、コロナ感染拡大で日本含む6ヶ国に渡航回避を勧告(2/7)
- ・米政権、原油高対処へ産油・消費国と協議、あらゆる選択肢検討(2/8)
- ・NY州、大半の屋内公共施設でのマスク着用義務撤廃(病院等一部除く)(2/10)
- ・米国務省、自国民にウクライナ即時対退避勧告(2/10)
- ・バイデン大統領と露プーチン大統領が電話会談、ウクライナ情勢進展せず(2/12)
- ・バイデン大統領、ロシアによるウクライナ侵攻の脅威「非常に高い」(2/17)

●金融政策

- ・FRBが3月利上げ示唆、インフレ抑制へパウエル氏引き締め姿勢鮮明(1/26)
- ・レモンド米商務長官、FRBの利上げ実施でインフレ緩和へ(1/27)
- ・米ハリス財務次官補、米国のインフレ圧力は年内緩和へ、需要減退やコロナ収束で(1/31)
- ・アトランタ連銀ボスティック総裁、3月の50BP利上げは「好む政策ではない」(2/1)
- ・FRB理事候補ら現行政策支持、インフレ対応が「最優先」(2/3)
- ・サンフランシスコ連銀デイリー総裁、米インフレ、改善より先に悪化する可能性(2/8)
- ・セントルイス連銀ブラード総裁、一連の高いインフレ指標が引き締め加速を正当化(2/14)
- ・FRB、FOMC議事要旨で金融引き締めの時機到来、ペース固執せず(2/16)
- ・サンフランシスコ連銀デイリー総裁、FRB、3月利上げ着手が適切(2/16)
- ・セントルイス連銀ブラード総裁、FRB、今後3会合で1%利上げを(2/17)

●経済指標

- ・中古住宅販売戸数:12月は618万件と前月から減少(予想は644万件)(1/20)
- ・消費者景気信頼感指数:1月は113.8と前月の115.2から低下(予想は111.8)(1/25)
- ・新築住宅販売戸数:12月は81.1万件で9ヶ月ぶりの高水準(予想は76万件)(1/26)
- ・国内総生産(GDP):10-12月速報値は前期比年率+6.9%(1/27)
- ・ISM製造業総合景況指数:1月は57.6と前月の58.8から低下(予想は57.5)(2/1)
- ・非農業部門雇用者数:1月は前月比+46.7万人と増加(予想は+15.0万人)(2/4)
- ・失業率:1月は4.0%と前月の3.9%からほぼ横ばい(予想3.9%)(2/4)
- ・貿易収支:12月は▲807億ドルと前月の▲802億ドルから赤字額が拡大(2/8)
- ・コアCPI(除食料・エネ):1月は前年同月比+6.0%と大幅な伸び(2/10)
- ・小売売上高:1月は前月比+3.8%で増加(予想は+2.0%)(2/16)
- ・鉱工業生産総合指数:1月は前月比+1.4%(予想は+0.5%)(2/16)
- ・住宅着工件数:1月は前月比▲4.1%の163.8万户(予想は170万户)(2/17)

(出所:各種新聞等)