

めぶきニューヨークレポート

MEBUKI NEW YORK REPORT

2023年6月号

- ◇ ニューヨークの不動産市場・・・・・・・・・・・・・・・・ P.1
- ◇ NYライフ・ニューヨーク・ジャパンパレード・・・・・・・・ 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





【写真引用：pixabay】

ニューヨークの不動産市場

米国はいち早くアフターコロナに入りましたが、コロナ禍で浸透したりリモートワークの影響もあり、オフィスの空室率が徐々に上昇しています。空室率の上昇はオフィス賃料にも大きく影響します。

今回はニューヨークの不動産事情について、オフィス（商業用不動産）動向を中心にレポートします。

1. 米国の不動産概況

- ✓ インフレを背景に2022年から開始されたFRBの利上げは既に5%に達しており、不動産市況への影響も徐々に出ています。
- ✓ 景気に遅行すると言われる不動産価格指数（オフィスや店舗などの商業不動産）も、2022年半ばから徐々に下落傾向にあります。
- ✓ 今後、利上げ効果により新規ローンおよび過去のローン金利更改等で借入コストが上昇し、徐々に不動産取得のインセンティブが低下し、価格の下押し圧力が更に強まるとの意見もあります。

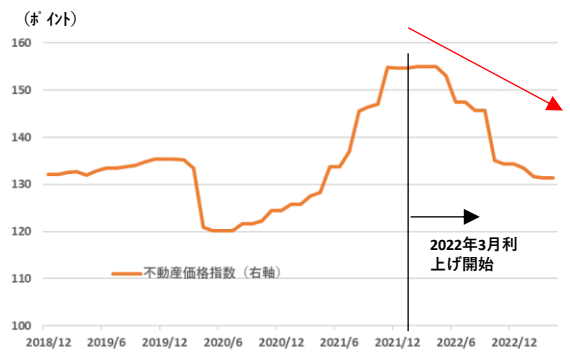


図1 米国の景況感(PMI)と不動産価格指数の動き

(出所PMI, CPPI)

2. 米国全体のオフィス市場動向

(1) 弱含むオフィス市場

- ✓ 金利上昇のほか、オフィス（商業用不動産）市場はコロナ禍の影響も受けています。リモート勤務を選択する労働者が増えたことで、賃貸オフィスの需要が減少し、全米主要都市のオフィスビルで空室率は上昇傾向にあります。

(2) 都市による強弱

- ✓ 特にその影響を顕著に受けているのはサンフランシスコやニューヨークなどの大都市です。サンフランシスコはIT系の労働者が多く、リモート勤務の定着が容易であったことから、現状で最も「オフィス回帰率」が低い地域です。ニューヨークでは金融系の労働者が多く、公共の交通機関での通勤者が多いため、リモート勤務を一部取り入れた「ハイブリッド勤務」が常態化しました。このため、完全なオフィス回帰に至らず、ビルの空室率は高止まりが見込まれることから、賃料が上昇するには時間がかかる見通しです（CoStar予想）。
- ✓ 一方、アトランタ、ダラス、ヒューストンなど南部の都市では、空室率は一時上昇したものの徐々に落ち着きを見せ、賃料は緩やかな上昇が見込まれています（同上）。これらの都市は「サンベルト」と呼ばれる米国南部の地域にあり、企業を誘致するための優遇策（税率や土地価格）が積極的に取られ、米国でも人口が増えている地域です。

写真1 サンフランシスコのオフィス街

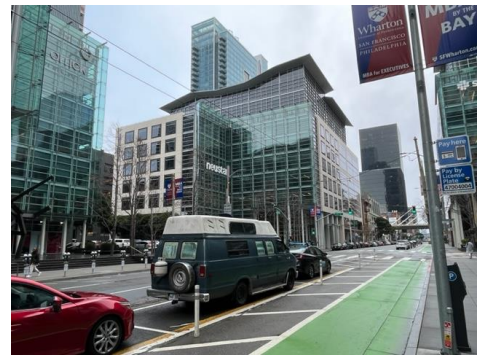


写真2 ニューヨークのオフィス街（6番街）



3. ニューヨークのオフィス市場動向

- ✓ ニューヨーク現地不動産会社によると、これまでは家主優位の傾向がありましたが、現在はやや借り手優位であり、一時期に比べ物件を借りやすい状況となっています。特に、ダウタウン地域やB・Cクラス（ミドルクラス）のオフィスビルへの需要が少ない傾向にあります。
- ✓ 一方、ミッドタウン地域は需要が比較的安定しています。特に、新興開発区域である「ハドソンヤード」などを中心とした新築Aクラス（ハイクラス）のオフィスビルは引き続き人気が高い状況が続いています。
- ✓ オフィスビル入居企業の一部では、リモート勤務を継続させながら一方で出社を促したい思惑から、オフィス環境の改善を目的とした投資を行う動きも見られています。この動きは優良物件ほど活発で、執務スペースだけではなく、福利厚生施設（例：キッチン、ジム増設）やコミュニケーションスペースの設置等、従業員が出社したくなる職場づくり・従業員の幸福度に繋がる空間づくりに注力しています。

写真3 ハドソンヤードのオフィスビル群



写真4 出社を促す職場づくりの例



4. ニューヨークでのオフィス選びのポイントと今後の注目点

- ✓ ニューヨーク進出の際のオフィスビルを選ぶポイントや考慮すべき事項として以下の点が挙げられます。
 - ① Aクラス（ハイクラス）のビルでも、比較的交渉がしやすく、賃料も抑え目、短期間契約（3年など*）が可能、フリーレント期間あり、内装工事費用家主負担などの特典が得られる可能性がある。*通常、契約期間は最低5~10年
 - ② リモート勤務は福利厚生の一部として認識されており、採用側は待遇面で考慮する必要がある。同時に従業員が勤務満足度を高めるためのオフィス投資も必要。
 - ③ 定期借家契約が中心で中途解約ができない。
- ✓ 米国全体のオフィス市況の見方については、足元で話題となっている米地銀の信用不安や貸出態度なども注目ポイントです。
- ✓ 米国の銀行はオフィスなど商業不動産に対する最大の貸手であり、その70%は体面で劣る中小規模の銀行によるものと言われています。3月のシリコンバレーバンク破綻に代表される地銀の信用不安の高まり→融資基準厳格化→不動産デベロッパーの経営危機→オフィス市況の悪化→地銀の不良債権増加（信用不安）、という負の連鎖が起こる可能性もあり注目されています。

表1 リモート勤務に関するアンケート
(2023年2月)

リモート勤務は成功した	83%
対面よりリモート勤務をしたい	68%
少なくとも3日は出社すべき	68%
完全出社になれば辞職する	64%

(出所ZIPPIA)

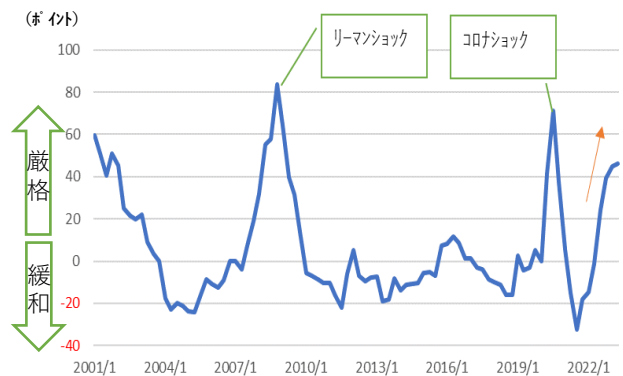


図2 銀行の貸出態度調査（2023年4月）

(出所FRB)

5. おわりに

- ✓ 日本以外でも世界各国から経済の中心地米国・ニューヨークへ進出を希望する企業の需要は、変わらず堅調のようです。一方、現在はコロナ禍以降の勤務形態の変化等もあり、一時期よりオフィスビルが借りやすくなっています。進出にあたっては、物件を賃借するタイミングも重要となります。
- ✓ 当事務所ではこうした米国の現地事情を紹介し、皆様のお役に立てる情報を提供してまいります。

(お問い合わせ先：newyork@joyobank.co.jp)

【ニューヨーク駐在員事務所 吉田 圭佑】

*写真はすべて筆者撮影

NYライフ ～ニューヨーク・ジャパンプレード～

5月13日土曜日、ニューヨークマンハッタンのセントラルパークの西側大通りにて、「ニューヨーク・ジャパンプレード・2023」が開催されました。このパレードは、1872年に岩倉具視を特命全権大使とする使節団が米国を訪問してから150年を記念して、昨年（2022年）にスタートしました。今年で2回目となります。

ニューヨークは一年を通して様々なパレードが催されます。例えば、11月の感謝祭の日に開催される「メイシーズ・サンクスギビング・パレード」や、3月のアイルランドの守護聖人・セントパトリックを祝う「セントパトリックスデーパレード」、LGBTQを祝う「ゲイ・プライド・マーチ」などが有名です。

ほか、「プエルトリカン・パレード」や「メキシカン・パレード」など国に由来したパレードが開催されるのも、移民で成り立つ米国ならではのものです。こうしたパレードでは、その国にちなんだ料理を販売するテントも並び、その国をアピールするきっかけになっています。



ジャパンプレードも、ニューヨーカーに向けて日本の食や文化を幅広くアピールする機会となっています。同時に日米交流の促進、日系コミュニティの強化にも繋がっています。

日本国総領事やニューヨークに進出する日系の企業、各団体が参加し、ニューヨーク在住の日本人を中心に、全員で協力してパレードを成功に導きました。

今年も天候にも恵まれ、マンハッタンのセントラルパークウエストの81丁目から67丁目まで、約98団体、2,500人が着物姿や神輿を担いでパレードを行い、沿道には約5万人のニューヨーク市民が観覧しました（NYPDより）。

ニューヨーク市アダムス市長や1992年冬季五輪フィギュア金メダリストの日系米国人アスリート、クリスティ・ヤマグチ氏など著名人のほか、スペシャルゲストとして、米国でも人気の「NARUTO」のライブスペクタクル、ハローキティなどの日本のキャラクターの行進もあり、パレードを盛り上げました。



98の参加団体のなかには、在ニューヨークの各都道府県の「県人会」も複数参加しており、私が所属する「茨城県人会」も参加しました。

茨城県人会では、お神輿と子供用の山車が用意され、茨城県波崎町（現 神栖市）に江戸時代から伝わる「大潮祭」の音楽にあわせてパレードしました。現地で活躍する三味線アーティストにも演奏で協力頂きました。

自称「お祭り男」の著者も、茨城県にゆかりのある方やお神輿に興味のある方々総勢50名以上に交じって、お神輿の担ぎ手として参加しました。

終了後、日本語のTシャツを着た現地の金融機関に勤めるという若者から「日本がすごく好きでパレードに来たけど、お神輿、すごくよかった！来年は僕もお神輿を担ぎたいので、呼んで！」と声を掛けられ、メールアドレスを交換しました。茨城、日本のアピールに貢献できた思いでした。

（写真は全て筆者撮影）

【ニューヨーク駐在員事務所 吉田 圭佑】

News 一覧

<政治>

- ・米バイデン大統領、再選出馬を正式表明 民主主義を守る(4/26)
- ・米上院、大型トラック排出規制の撤廃可決 大統領は拒否権発動へ(4/27)
- ・ホワイトハウス、SVB破綻巡るFRB報告、規制・監督改革の必要性補強(4/29)
- ・米バイデン大統領、グーグルやマイクロソフト首脳らと会合 AIリスク巡り(5/5)
- ・米バイデン大統領支持率40%、移民問題を懸念＝ロイター／イプソス調査(5/10)
- ・米バイデン大統領、債務上限巡り共和党指導部と協議 主張平行線(5/10)
- ・米大統領補佐官と中国の王毅氏が会談、意思疎通の確保で一致(5/12)
- ・米バイデン大統領、FRB副議長にジェファーソン氏指名 初のラテン系理事も(5/13)
- ・米バイデン大統領、18日から訪日 広島サミット出席へ(5/14)
- ・米政権の国境管理に不透明感、即時送還措置の失効で(5/15)

<金融政策>

- ・米FRBが0.25%利上げ、引締め停止示唆 政策効果見極めへ(5/3)
- ・FRB統計 米銀預金残高2年ぶり低水準、融資・リースは過去最高(5/6)
- ・NY連銀総裁、FRB 必要なら再び利上げ実施(5/9)
- ・FRB調査、米銀が融資基準引き締め、借り手の資金需要も軟化(5/9)
- ・SF連銀、米家計はなお5,000億ドルの貯蓄超過、消費下支え(5/9)
- ・NY連銀総裁、米インフレ高すぎる、利上げ終了判断は時期尚早(5/10)
- ・米金利先物、6月利上げ確率0% 失業保険・卸売物価受け(5/12)
- ・議会予算局、米、6月前半にも「デフォルトの重大リスク」直面(5/12)
- ・ジェファーソン理事、FRBは責務達成軌道に、インフレ抑制必要(5/13)
- ・セントルイス連銀総裁、ディスインフレ見込めるが「保証ない」(5/14)
- ・アトランタ連銀総裁、追加利上げ必要に、市場予想ほどインフレ鈍化せず(5/15)
- ・ミネアポリス連銀総裁、FRB 物価抑制に向けやるべきことある(5/15)
- ・米銀行規制当局、銀行合併容認の姿勢 規制強化を確約(5/16)
- ・クリーブランド連銀総裁、FRB 金利変更保留の段階にない(5/16)
- ・米デフォルトで景気後退の恐れ、イエレン財務長官が再度警告(5/16)

<経済指標>

- ・中古住宅販売戸数：3月は前月比▲2.4%の年換算444万戸－市場予想を下回る(4/20)
- ・新築住宅販売戸数：3月は前月比9.6%増の68.3万件 1年ぶり高水準(予想63万件)(4/25)
- ・消費者景気信頼感指数：4月は101.3と前月より低下 9カ月ぶりの低水準(予想104.0)(4/25)
- ・国内総生産(GDP)：1-3月期は年率換算で前期比+1.1%となり、予想の2%増を下回る(4/27)
- ・ISM製造業総合景況指数：4月は47.1に回復 6カ月連続で50割れ(予想46.8)(5/1)
- ・非農業部門雇用者数：4月は前月から25.3万人増加し、市場予想を上回る(予想+18.5万人)(5/5)
- ・失業率：4月は3.4%に低下、再び数十年ぶりの低水準(予想3.6%)(5/5)
- ・CPI:4月は前年比+4.9% 2年ぶりに5%を下回る(5/10)
- ・米ミシガン大学消費者信頼感指数：5月は57.7と4月の63.5から低下 6カ月ぶりの低水準(5/12)
- ・小売売上高：4月は前月比▲0.4%減少幅は予想を下回るも基調は堅調(予想▲0.8%)(5/16)
- ・住宅着工件数：4月は前月比▲2.2%の140.1万戸(予想140.0万戸)(5/18)

(出所：各種新聞等、2023年4月下旬～2023年5月下旬のニュースを抜粋)