

めぶきニューヨークレポート

MEBUKI NEW YORK REPORT

2023年7月号

ニューヨークの不動産市場（その②住宅）	2
NY ライフ ～”Matcha”を超えるニューヨークの日本茶～	4
News 一覧	5

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いたします。

発行元：常陽銀行市場国際部



【写真引用：pixabay】

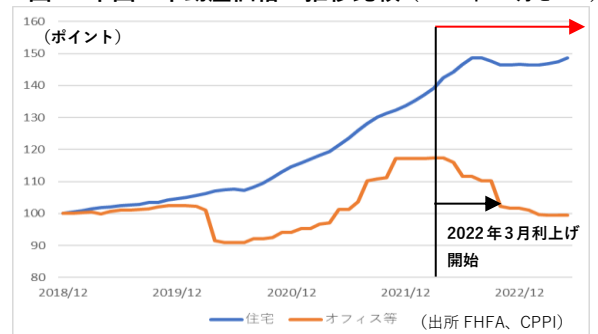
ニューヨークの不動産市場（その②住宅）

先月号ではコロナ禍後のニューヨークのオフィス動向についてレポートしましたが、住宅市場ではオフィス市場とは異なる変化が出ています。今回は、海外進出の際に当然考えなければならない「従業員向けの住宅」に焦点を当て、ニューヨークの住宅市場の動向についてレポートします。

1. 米国の住宅価格の推移

- ✓ 米国の住宅価格はコロナ禍でも堅調に推移し、2022年から開始されたFRBの金融引き締めの中でも、オフィスや店舗などの商業用不動産に比べて、下落幅は限定的でした。
- ✓ これは、コロナ禍によりリモート勤務が進んだことで、住宅の需要は底堅く推移したことによるものです。
- ✓ また、感染対策により、人が密集する都市部から郊外に居を移す人が増えたことも要因です。

図1 米国の不動産価格の推移比較（2018年12月を100）



2. 米国住宅市場の足元の傾向

- ✓ 米国全体では底堅く推移している住宅市場ですが、賃貸と購入の違いや、都市や地域別でも様々な特徴があります。ここでは、米国の住宅市場で今起こっている事象を見てみます。

(1) 住宅賃貸市場は堅調

- ✓ 住宅価格は頭打ちですが、慢性的な住宅不足を背景に賃貸物件の賃料は大きく上昇しています。金利が上昇し、住宅ローンを組みにくくなったことも要因と言われています。

(2) 人口増加地域の需要が大きい

- ✓ 「サンベルト」と呼ばれる米国南部及び一部西部地域は、自動車、半導体等大手製造業メーカーなどの工場が多く、人口の伸びが著しい地域です。住宅需要も旺盛で、住宅の建設が進んでいます。

(3) 都市部では郊外志向が強まる

- ✓ コロナ禍でリモート勤務が根付くなか、居住性や周辺環境を重視する人が増えたと言われます。ニューヨークでも都市部から周辺地域へ移住する動きが広まりました。
- ✓ 高所得者が郊外に住むことで、地域の税収増加、治安や教育の質向上にも繋がり、郊外志向は今度も続くと思われま

図2 米国の住宅賃料の前年比伸び率

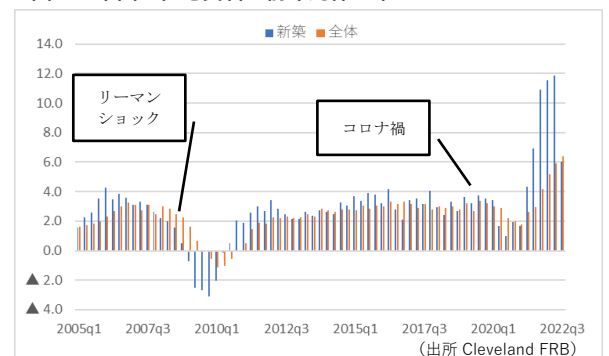


図3 地域別人口流入の状況

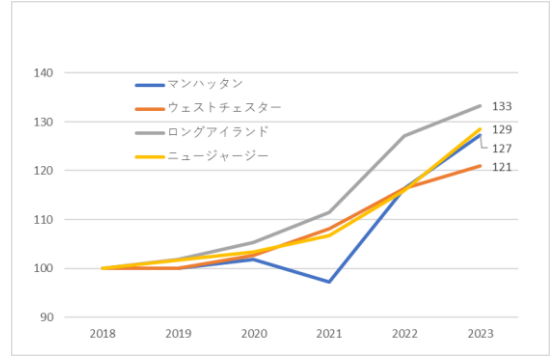
州名	人口 (2022年7月)	増減数 (前年比)	位置
カリフォルニア	39,029,342	-113,649	西部
テキサス	30,029,572	470,708	西部
フロリダ	22,244,823	416,754	南部
ニューヨーク	19,677,151	-180,341	東部
ペンシルヴァニア	12,972,008	-40,051	東部
イリノイ	12,582,032	-104,437	中西部
オハイオ	11,756,058	-8,284	中西部
ジョージア	10,912,876	124,847	南部
ノースカロライナ	10,698,973	133,088	南部
ミシガン	10,034,113	-3,391	中西部

(出所:Census)

3. ニューヨークの住宅市場

- ✓ 不動産会社によると、ニューヨークでも住宅の賃料上昇は続いており、引き続き借り手に厳しい状況のようです。
- ✓ ニューヨークの中心地であり人気の高いマンハッタンでは、コロナ直後は一時住民が大量に退去し、賃料は大きく下がりました。しかし、値ごろ感やコロナ後を見据えた需要から、足元の賃料はコロナ前の水準を大きく上回って回復しました。
- ✓ ニューヨーク郊外地域は前述の通り人気です。例えばウェストチェスター地域はマンハッタンに比べて戸建てやデュプレックス（二世帯住宅）が多く、部屋が広いこと、治安や学区が良いこと、自然に恵まれていることなどから、家族持ち世帯に人気があります。
- ✓ お洒落エリアとして有名なブルックリンを有するロングアイランドや隣の州のニュージャージーは、マンハッタンまで地下鉄やバスで通勤できる利便性の高さから、ここ数年、家賃上昇が著しいエリアです。
- ✓ 総じてニューヨーク周辺地域は家賃の上昇が続いており、借り手側の競争が激しいエリアです。

図3 ニューヨークのエリア別賃料の推移（2018年：100）



(出所:Redac)

写真1 デュプレックス（二世帯住宅）の例



4. ニューヨークの住宅物件を探すにあたって

- ✓ 具体的な物件を探す場合、居住地域の他にも、世帯構成などによって選ぶ物件が違ってきます。留意点と合わせて少し紹介します。

○単身者や夫婦の場合

「ワンベッドルーム」というリビング兼ダイニングとベッドルームの間取りが好まれます。マンハッタン近郊のアパートに多くあり、最近新しく開発された「ロングアイランドシティ」はマンハッタン島の隣で地下鉄での通勤のアクセスも良好です。家賃の目安は室内洗濯機付きで月4,000ドル～5,000ドルです。

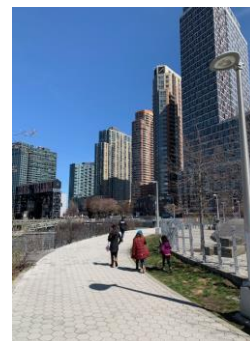
○お子様帯同の場合

前述の通り学齢期のお子さんがある場合、郊外の部屋数の多いデュプレックスや戸建てに住むケースが多いようです。オフィスがマンハッタンにある場合、通勤は主に長距離鉄道を利用することになります。家賃の目安は月5,000ドル～です。

○その他留意点

物件の流動性が高いため即決が必要とされることがあり、ある程度予算を決めておく必要があります。また、設備の故障も多いため、実績のない新築は極力避けた方がよいと言われます。郊外に住む場合には自動車が必要のため、渡航前に国際免許証を取得しておく、などの準備も必要です。

ロングアイランドの物件



郊外の物件



室内洗濯機付きは希少



5. おわりに

- ✓ 米国進出を検討するうえで、現地での従業員の住まいの手配は重要です。昨今の物価上昇に伴い当地の賃料は上昇していますが、価格だけでなく、治安や学区なども重要な選定ポイントとなります。
- ✓ 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 ～”Matcha”を超えるニューヨークの日本茶～

ニューヨークでは、小さなカフェだけでなく、スターバックスやダンキンドーナツ、ホールフーズなどのスーパーでも販売されるほど、“Matcha”（抹茶）が定着しています。また、ここ数年目立つのは「日本茶」の人気の高まりです。

2021年における日本から海外への日本茶の輸出額は200億円を超え、過去最高を更新しました。最大の輸出国はアメリカで、その金額は103億と全体の約半分を占めました。健康志向から、ノンアルコール、ビーガンなどとともに日本食の人気の高まり、日本茶も都市部で需要が増えています。

日本に関心を持つニューヨーカーは、“Sencha”（煎茶）、“Gyokuro”（玉露）、“Hojicha”（焙じ茶）、“Sobacha”（そば茶）¹などの「日本茶」を熟知しており、日系スーパーでも数多くの種類の日本茶が売られています。



SOHOのSunrise Martで販売される日本茶



「Tea Dealers & Ceramics」で販売のスタイリッシュな袋に入った煎茶（上）と店内（下）

専門店としては、「Nippon Cha」や「Tea Dealer & Ceramics」などがあります。また、日本の表参道にも進出している「Harney & Sons」は紅茶が有名ですが、独自に選んだ日本茶も取り扱う人気店です。

そのほか、「NODOKA」や長崎の北村茶園を扱う「Tea Kitamura」など、オンラインや日系スーパーでの販売のみを行う企業などが次々出てきています。市内のアメリカ料理のレストランでは、牛肉のステーキと日本茶をペアリングするイベントが催されるなど、レストラン業界でも日本茶の注目が高まっています。

最近、ニューヨーク市内の一部のお茶店では、ワインのように産地や品種を記載した日本茶が販売されるようになりました。

マンハッタンとブルックリンに2店舗を構える「ケトル(Kettl)」は、ここ数年で人気が出てきている日本茶店です。福岡県の「八女茶」

に始まり、今では約30種の日本茶を販売しています。また、ほうじ茶、そば茶などのテイクアウトのドリンク販売や、抹茶の淹れ方を教えるクラスも開催しています。

日本語の上手な店員のギャビーさんにお話を伺うと、「アメリカ人にとって日本茶は、健康的なイメージがあり、コーヒーよりもカフェインが少なく、宗教に関係なく楽しめる飲み物」とのことでした。また、「10年前にコーヒーを飲むのを止めて、それからはずっとお茶を飲んでいました。肌の艶も良くなり嬉しいですよ！」と仰っていました。お店では厳選された茶葉を手ごろな値段(\$20-\$50/50g-100g)で販売しており、私が訪れた時も店内にお客さんが5~6人いて、その後も客足が絶えませんでした。

お店の客層は30~40代の方が多く、白人、アジア系、黒人、ヒスパニック系と人種は幅広いのが特徴です。ギャビーさんは「2週間前に届いた新茶、それから入手がとても難しい屋久島のお茶も入荷しました。屋久島でお茶を作っているなんて知られていませんよね。とてもおいしいお茶ですよ！」と笑顔で話して下さいました。

和食の浸透や日本への旅行者の増加により、日本通の間では嗜好の細分化が進んでいると言われています。日本茶も様々な産地の茶葉が販売されているのを見ると、これからも日本茶への関心は高まると思います。

【ニューヨーク駐在員事務所 小田川琴音】

*写真はすべて筆者撮影



ケトルの外観（上）と屋久島の煎茶（下）

¹煎茶：日光を遮蔽せずに栽培し、揉みながら乾燥
焙じ茶：煎茶や番茶を焙煎したもの

玉露：新芽～茶摘み3週間前から日光を遮蔽
そば茶：そばの実を焙煎したもの

News 一覧

<政治>

- ・デサンティス氏、米大統領選に出馬表明 トランプ氏の対抗馬に (5/24)
- ・バイデン氏、軍制服組トップにブラウン氏指名へ 黒人で2人目 (5/25)
- ・米上院、債務上限停止法案を可決 デフォルト回避 (6/2)
- ・米大統領選、ペンス前副大統領が共和党指名に出馬へ (6/6)
- ・バイデン陣営がユーチューブ批判、不正選挙巡る虚偽動画の削除停止 (6/7)
- ・バイデン氏支持率 41%、債務問題解決でも横ばい ロイター/イプソス調査(6/7)
- ・米上院外交委 中国の「途上国」地位剥奪法案を可決 (6/9)
- ・トランプ前米大統領 バイデン政権への批判強める 起訴後初の演説 (6/11)
- ・米下院委、歳出目標を債務上限停止時の与野党合意からさらに圧縮 (6/13)
- ・バイデン氏、17日に再選へ本格始動 フィラデルフィアで集会 (6/17)
- ・バイデン氏が再出馬後初の集会に登場、労組との連帯感強調 (6/18)
- ・バイデン氏息子、3件で有罪認める 税申告漏れなどで司法取引 (6/20)

<金融政策>

- ・FRB調査、物価高騰で米家庭の経済的不安増大 (5/22)
- ・米下院の債務上限停止案可決、市場は控えめながら歓迎 (5/31)
- ・NY連銀、世界的な供給網への圧力、5月はさらに低下 (6/6)
- ・米財務長官、米インフレ、経済の一部減速で緩和へ 労働市場は堅調 (6/7)
- ・米家計資産、第1四半期は1年ぶり高水準 株式上昇や国債買いで (6/8)
- ・FRB、銀行ストレステストの結果を28日公表へ (6/14)
- ・FRB金利据え置き、年内2回の利上げ想定 慎重に情報を点検へ (6/14)
- ・米ニューヨーク連銀、米リバースレポ応札額が2兆ドル割れ、Tビル発行増で資金シフト (6/15)
- ・FRBとSEC、シリコンバレー銀破綻前のゴールドマン取引調査 (6/15)
- ・リッチモンド連銀総裁、インフレ鈍化なければ「さらに取り組む」(6/16)
- ・FRB、主要サービスインフレ高止まり 緩和の兆しなし=報告書 (6/16)
- ・FRB当局者、タカ派発言相次ぐ 利上げ休止直後に (6/16)
- ・シカゴ連銀総裁、FRB「利上げ一時停止」で次の一手検討可能に (6/16)
- ・ウォラーFRB理事 インフレ面での進展遅い、幾分の追加引き締め必要も (6/16)

<経済指標>

- ・中古住宅販売戸数：4月は前年同月比3.4%増の428万戸 2ヵ月連続低下 (5/19)
- ・新築住宅販売戸数：4月は前年同月比4.1%増の68.3万戸 13ヵ月ぶりの高水準 (予想66.5万戸) (5/23)
- ・消費者景気信頼感指数：5月は102.3と4月改定値103.7から低下 (予想99.0) (5/30)
- ・ISM：5月は46.9 7ヶ月連続50割れ 新規受注が急減 (予想47.0) (6/1)
- ・非農業部門雇用者数：5月は前月から33.9万人増加 (予想19万人増) (6/2)
- ・失業率：5月は3.7% 7ヶ月ぶり高水準 (予想3.5%) (6/5)
- ・CPI:5月は前年同月比4.0%上昇 2年2ヵ月ぶりに低水準 (6/13)
- ・小売売上高：5月は前月比0.3%増 予想外の増加 消費の底堅さ示唆 (予想0.1%減) (6/15)
- ・米ミシガン大学消費者信頼感指数：6月は63.9と5月の59.2から上昇 4ヵ月ぶりの高水準 (6/16)
- ・住宅着工件数：5月は前月比21.7%増の163.1万戸 1年1ヵ月ぶり高水準 (予想139.8万戸) (6/20)

(出所：各種新聞等、2023年5月下旬～2023年6月下旬のニュースを抜粋)