

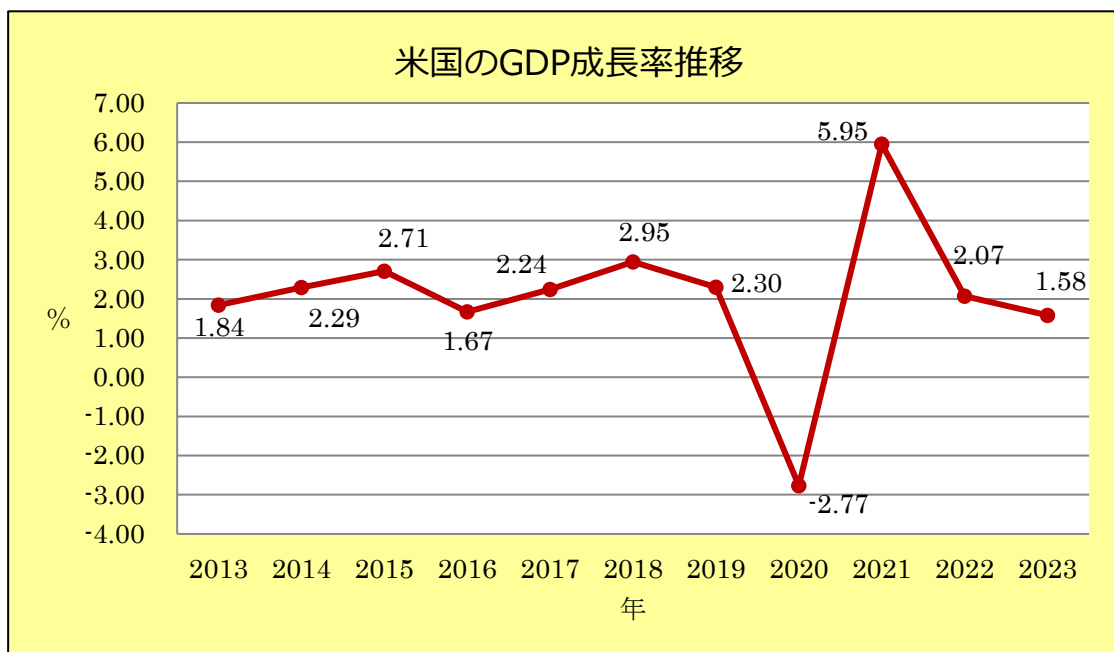
ニューヨーク住宅取引市場調査レポート(2023年11月)

UDアセットバリュエーション株式会社

■ 経済概況

米商務省 (United States Department of Commerce) の発表によると、米国の 2023 年第 3 四半期の実質 GDP 成長率は前期比で年率+4.9%で、約 2 年ぶりの高成長となった。

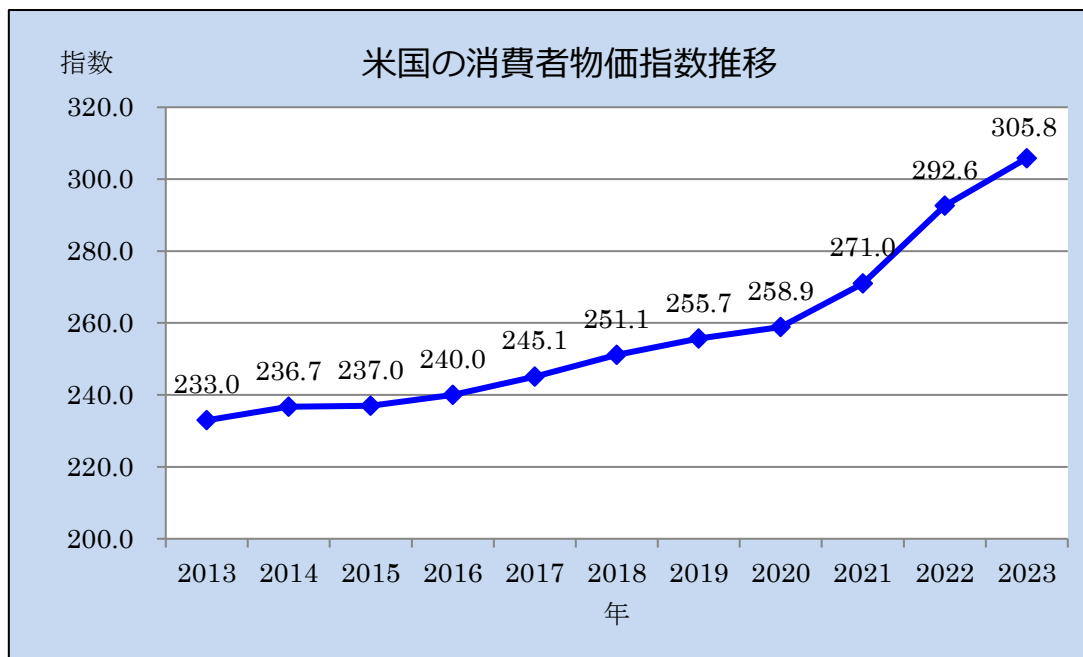
米国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響によりマイナス成長だった 2020 年から 2021 年には急回復を示し、GDP 成長率は+5.9%と 37 年ぶりの高水準を記録した。2022 年は急速に進んだ高インフレと政策金利の引き上げが景気の下押し圧力となり、同年の成長率は+2.1%にとどまったものの、2023 年に入ってからコロナ禍で積み上がった貯蓄の取り崩しが個人消費を支え、また雇用環境が改善されたこと等により景気は堅調に推移している。9 四半期連続で減少していた住宅投資も、2023 年第 3 四半期にようやくプラスに転じた。但し、コロナ禍で積み上がった余剰貯蓄は枯渇しつつあり、教育ローンの返済再開や各種金利の上昇等が個人消費を圧迫することから、今後の米国経済はプラスを維持するものの緩やかに減速してゆくという意見が多くなっている。



データ出所：IMF 発表値。2023 年は推計値

一方、IMF 発表の米国の消費者物価指数の推移を示すと以下のグラフの通りである。1982-84 年を 100 とする指数は 2020 年 258.9 で、対前年比が+1.3%と安定していたが、2021 年からはインフレが加速し、指数は 2021 年 271.0、2022 年 292.6 で、対前年比は+4.7%、+8.0%と大幅な上昇となっている。

FRB=連邦準備制度理事会は、インフレ抑制に向けて当面は金融引き締め姿勢を維持すると見られており、高インフレは緩やかに鎮静化すると予測されている。



データ出所：IMF 発表値（1982-84=100）。2023 年は推計値。

■ 住宅用不動産市場の動向

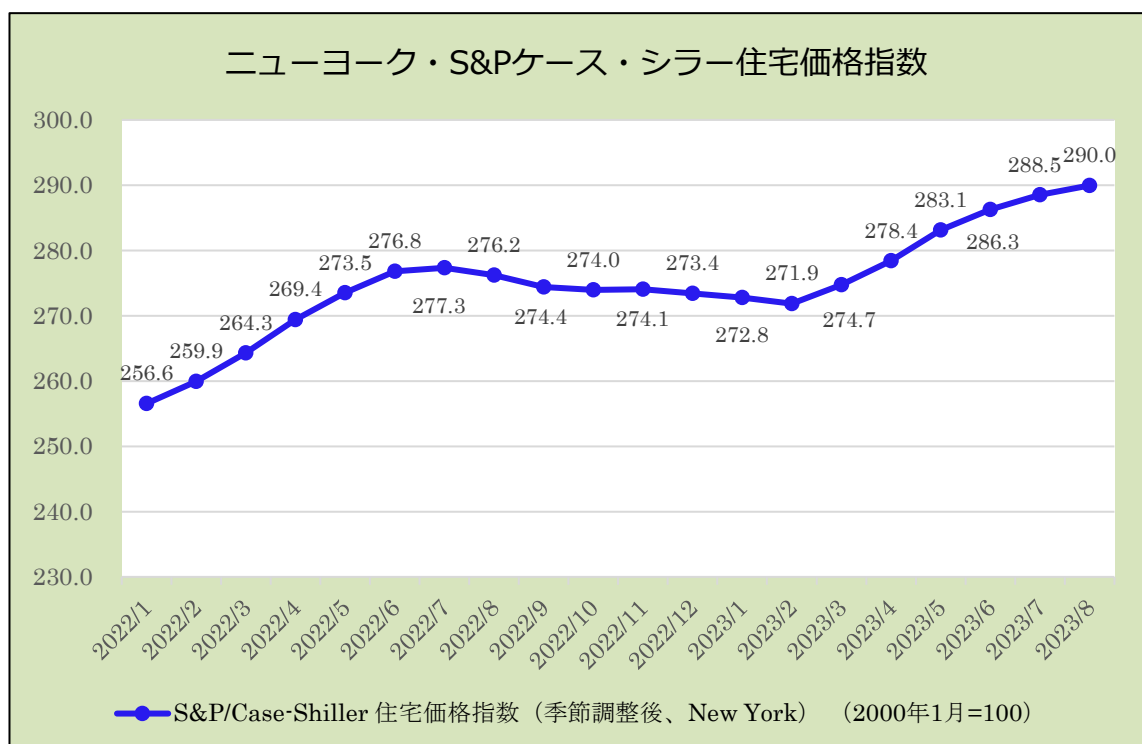
2020 年に入り、WHO のパンデミック宣言後に新型コロナウイルス感染症の感染拡大を抑制するためニューヨーク州でも 3 月に外出禁止令が発出され、いわゆるロックダウン（都市封鎖）の状態となったが、すぐさま米国では 2 兆ドルを超える大型経済対策法案が成立し（個人への特別給付、失業保険給付の拡充、中小企業への休業補償、連邦学生ローンの支払い停止措置、大企業や州政府へのゼロ金利融資など）、大規模な経済対策が進められた結果、住宅用不動産市場の停滞は数ヶ月で収まった。住宅価格は同年 5~6 月に下落したが、夏以降は上昇へと転じ、翌 2021 年の春には完全に売り手市場になったと言われている。

ニューヨークは、特に中心部のマンハッタンの高級住宅の需要が旺盛で、コロナ後は域内の人口減少傾向も見られるものの、別荘、投資用物件も含めて世界中から人気を集めて

おり、住宅用不動産の市場は依然として活発である。コロナ禍でも、政府の経済政策により住宅購入の環境が改善されたこと、在宅勤務の増加などにより住宅需要が伸び続けたことから、2020年夏以降は販売価格の上昇が続いた。

S&P ケース・シラー住宅価格指数 (S&P/Case-Shiller Home Price Indices) ・ニューヨーク指数の 2022 年 1 月～2023 年 8 月 (最新) の推移をグラフで示すと次の通りである。

2022 年に入ってからは高インフレが進み、政策金利が引き上げられたにも係わらず、ニューヨークの住宅売買件数は多く、市場は好調が続いた。物件価格が高騰した結果、2022 年 7 月に住宅価格指数はピークを迎え、その後若干下落となり、価格の調整が少し進んだが、結局 2023 年 1 月の住宅価格指数は 272.8 で、2020 年 1 月の 203.1 に比べて +34.3% の上昇となっている。2017 年 1 月の指数が 186.2 であり、2020 年 1 月の指数はこの +9.1% であるから、同じ 3 年間でも直近 3 年間の価格上昇が著しいことが読み取れる。



住宅価格の高騰、住宅ローン金利の上昇 (約 20 年ぶりの高水準) に加え、コロナ禍で積み上がった余剰貯蓄も枯渇しつつあることや教育ローンの返済再開等が消費を圧迫し、2023 年に入ってからは住み替え・買い替え層が慎重になった結果、現在、住宅用不動産の流通量が低迷している。ニューヨーク不動産業協会 (NYSAR) によると、2023 年第 2 四半期の新規不動産物件掲載件数は州全体で前年同期比 22.4% 減少したとのことであり、供給量の減少が著しい。

その結果、住宅購入者間の競争が更に激化し、再び住宅価格は上昇を示している。上記グラフの通り、S&P ケース・シラー住宅価格指数は 2023 年 3 月から再び上昇に転じ、直近の 8 月数値は 290.0 と 6 ヶ月間で+6.7%も上昇を示した。

2024 年には大統領選挙が控えており、経済政策の先行きが読みにくいことから買い替え層の慎重な姿勢は継続すると見られ、しばらくは在庫不足による競争の激化・物件価格の高騰が続くものと予測される。

現在、住宅用不動産の売買価格は、マンハッタン地区のコンドミニアムで US\$10,000～19,000/㎡程度、クイーンズ、ブルックリン地区で US\$7,000～12,000/㎡程度となっており、最近では以下の様な物件の成約事例がある（面積は㎡表示にして掲載）。

| 地区 | 物件名 | 面積 | 取引時点 | 販売価格 |
|-----------|------------------|-------|---------|---------------------------------|
| Manhattan | E 54th Street | 79 ㎡ | 2023.11 | US\$749,000 (US\$9,481/㎡) |
| Manhattan | W 53rd Street | 90 ㎡ | 2023.11 | US\$1,080,000 (US\$12,000/㎡) |
| Manhattan | Lexington Avenue | 145 ㎡ | 2023.11 | US\$2,425,000 (US\$16,724/㎡) |
| Manhattan | W 57th Street | 80 ㎡ | 2023.10 | US\$1,430,000 (US\$17,875/㎡) |
| Manhattan | E 3rd Street | 84 ㎡ | 2023.10 | US\$875,000 (US\$10,417/㎡) |
| Queens | Queens Boulevard | 72 ㎡ | 2023.11 | US\$600,000 (US\$8,333/㎡) |
| Queens | 31st Avenue | 70 ㎡ | 2023.11 | US\$849,000 (US\$12,129/㎡) |
| Brooklyn | Harman Street | 55 ㎡ | 2023.11 | US\$598,000 (US\$10,873/㎡) |
| Brooklyn | Bedford Avenue | 79 ㎡ | 2023.10 | US\$800,000 (US\$10,127/㎡) |

(US\$1 ≒ 148 円)

ニューヨークの住宅用不動産の賃貸市場も、活発な状況が続いている。コロナパンデミック時には人の往来が減少したことにより住宅物件の賃貸市場は低迷したが、2021年の春頃からは回復基調となっている。特に2022年に入ってから住宅ローン金利の上昇に伴い賃貸需要がより一層高まって市場は過熱しており、2022年だけでも賃料は20%程度上昇したと言われている。空室が減っていることから長期の賃貸契約が増えており、それによって更に賃貸可能な在庫（空室）が減るという循環も見られる。

現在、ニューヨークの住宅用不動産の賃料は、アパートメントでUS\$50~100/㎡・月程度の水準で、1ベッドタイプでは月額US\$3,500~6,500、2ベッドタイプで月額US\$5,500~10,000程度となっている。

最近の賃貸募集事例を見てみると、以下の様な広告が出ている。

| 地区 | 物件名 | 面積 | ベッド数 | 募集賃料（月額） |
|-----------|-------------------|-------|------|--------------------------|
| Manhattan | W 43rd Street | 62 ㎡ | 1 | US\$4,760 (US\$77/㎡) |
| Manhattan | 6th Avenue | 101 ㎡ | 2 | US\$8,136 (US\$81/㎡) |
| Manhattan | W 61st Street | 78 ㎡ | 1 | US\$6,513 (US\$84/㎡) |
| Manhattan | 50 Murray Street | 56 ㎡ | 1 | US\$5,970 (US\$107/㎡) |
| Manhattan | E 1st Street | 101 ㎡ | 2 | US\$8,460 (US\$84/㎡) |
| Queens | 44th Drive | 54 ㎡ | 1 | US\$3,829 (US\$71/㎡) |
| Queens | Crescent Street | 107 ㎡ | 2 | US\$5,650 (US\$53/㎡) |
| Brooklyn | Vanderbilt Avenue | 60 ㎡ | 1 | US\$3,900 (US\$65/㎡) |
| Brooklyn | Willoughby Street | 96 ㎡ | 2 | US\$6,561 (US\$68/㎡) |



UD アセットバリュエーション株式会社