



## 横浜銀行 ニューヨーク駐在員事務所

週間トピックス Vol. 527 (2021. 8. 31)

<今週のトピックス>

### 駐在員は家探しが苦戦中！

海外駐在員にとって、家探しは、海外生活のセットアップの中で、一番初めに取掛かることが多いかと思いますが、最近では、米国では、物件が決まらない日本人駐在員が増加しているという話をよく耳にします。中には渡米後3～4か月しても物件が決まらないというケースもあるそうです。米国の賃貸住宅マーケットで何か起こっているのでしょうか？

米国での賃貸住宅マーケットの動向をみると、空室率は、リーマンショックによって、2009年に前年の6.2%から7.7%まで上昇しましたが、その後、回復が続き、2020年は4.9%となりました。コロナ禍の足元でも空室率は、4%台後半で推移しています。また、家賃水準は、2009年比で2019年は約143%、コロナ禍の2020年も変わらず約143%と底堅さが見られます。米国の賃貸住宅マーケットが比較的安定している要因としては、①人口動態と②商慣習が考えられます。①の人口動態は、少子高齢化が進む日本と異なり、米国では、ミレニアル世代以降の人口が安定しており、こうした世代が賃貸住宅マーケットを支えているのかと思います。また、②の米国賃貸住宅マーケットにおける商慣習の特徴としては、「借主よりも貸主優位」と「経年劣化の考えがない」が挙げられます。その結果、契約更新のタイミングで賃料が増加することが一般的です。つまり、テナントは、毎年、賃料が2～6%程度上昇するという考え方をもって契約更新の交渉をおこなう必要があります。

また、コロナ禍における足元の家賃相場は例年と異なる動きをみせています。例年では夏場に家賃相場のピークを迎え、年末には一旦落ち着くといった動きとなりますが、2021年は夏場を過ぎても上昇を続けていくものと思われます。米国の各地で、物件数が少なくなっていることが背景にあると言われていたようですが、ポストコロナなども踏まえ、海外からの駐在員が増加していることやコロナによる在宅勤務の増加により郊外での住宅需要の増加などがその要因と考えられます。

このような米国賃貸住宅マーケット動向に加え、日本人駐在員は、本社の承認等に時間がかかるため、米国での家探しが苦戦しているのかと推測されます。物件数の少なさ

がテナント間の競争激化を生み、家賃が高騰、さらには契約更新時の値上げによるコスト増加が駐在員を派遣する日本企業にとって大きな問題となってくる可能性があります。日本企業にとって、コロナ禍およびポストコロナにおける米国賃貸住宅マーケットの動向を注視していくとともに、これまで以上に柔軟な対応が必要になってくると考えます。



(出所：Relo Redac 社 ウェビナー資料)

- ・本レポートは情報提供のみを目的として作成したものであり、何らかの行動を勧誘するものではありません。
- ・ご利用に関しては、すべてお客さまご自身でご判断くださいますよう、よろしくお願い申し上げます。
- ・本レポートは信頼できると思われる情報に基づいて作成していますが、当行はその正確性を保証するものではありません。
- ・本レポートのご利用によりお客さまがいかなる損失、損害を受けられても当行は一切の責任を負いません。
- ・本レポートはお客さま限りでご利用くださいますようお願いいたします。