

2015

シリコンバレー不動産報告書 日系企業駐在員賃貸住宅

シリコンバレー不動産

California Real Estate License #01464895



www.siliconvalleyfudousan.com

info@siliconvalleyfudousan.com

電話 : 650-556-3141

シリコンバレー不動産

ロビンソンジェームス

7/1/2015

シリコンバレー不動産

California Real Estate License #01464895



2015 年度第 2 四半期日本人駐在員向け住宅家賃報告書

シリコンバレー, カルフォルニア

エグゼクティブサマリー

趣旨：この報告書は、人事部担当者様が、最新の住宅情報を基に、より適切な駐在員様の住宅手当の補助金額規定の見直し、手当の規定設定をされる為に、シリコンバレー不動産より日系企業人事部様にご提供させて頂いております。報告書は四半期毎に作成され、info@siliconvalleyfudousan.comにて、ご要望に応じて入手可能です。 無断転送厳禁。

以下、最も駐在員様が集中される人気エリアにおいて、物件タイプ別に家賃上昇率をシリコンバレー不動産が予測したものです。毎年第 2 四半期は、シリコンバレーにおいて不動産業界全般忙しい時期になります。今年が特別ということはありません。日本企業そして駐在員数の増加は持続しています。大手企業からの駐在員数が増加しているばかりでなく、中小企業のシリコンバレーへの進出の増加も見られます。

フォースターシティ Redwood Shores	2015 年間家賃上昇率	14%から 18%
サニーバール –Cupertino School District	2015 年間家賃上昇率	12% から 15%
クパチーノ アパート	2015 年間家賃上昇率	7% から 10%.
クパチーノ 一軒家	2015 年間家賃上昇率	14% から 19%
サンノゼ 西側 一軒家	2015 年間家賃上昇率	6% から 9%
サンノゼ 北側アパート	201435 年間家賃上昇率	6% から 10%

シリコンバレーの駐在員様向け住宅市場においては、2014 年第二四半期から 2015 年度第二四半期にかけて、家賃の穏やかな上昇率が見られております。弊社におきましては、

2014年、2015年と日本企業において新しい市場を獲得する重要性の認識からシリコンバレーへの進出が増加し、この地域の賃貸物件の需要もますます増えています。

それだけでなく、今年5月の安倍首相によるカリフォルニアの訪問において、首相がシリコンバレーとサンフランシスコへ中小企業のトップを含む経営者を送り込む必要性を感じ、【シリコンバレーと日本の架け橋プロジェクト】を公表したこともこの地域の不動産マーケットを暑くしている要因の一つです。ソフトバンクがこの地域から撤退した一方、楽天がサンマテオに新しく3フロアもあるオフィスをオープンしたことによって、空き物件数が極端に乏しくなっています。空き物件が少ないということは、家賃も上昇することになります。

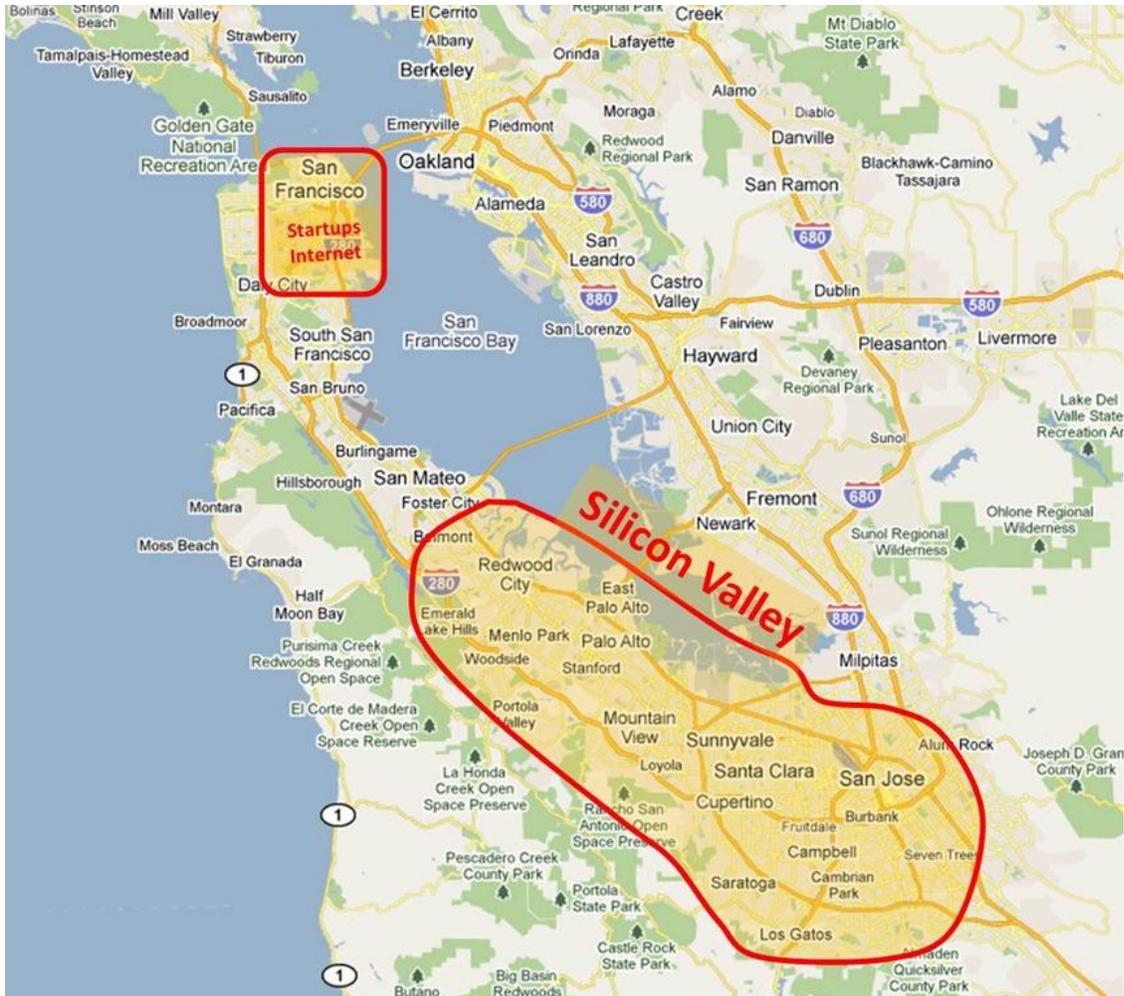
シリコンバレー市場解説

シリコンバレーは、2つの個別の市場で形成されております。 サウスベイとサンフランシスコです。

サウスベイは、多くの日系企業のオフィス、主にハードウェアの製造業社が占めており、このエリアの市場分析データのほとんどを構成しております。この報告書でのサウスベイとは、フォースターシティ南からサンノゼのエリアを定義しております。

サンフランシスコについては、日系企業のオフィス自体はあまり多くはなく、貿易/食品、キックマンや楽天などのインターネットに焦点をおいている企業がたくさんあります。*楽天は、2016年にベルモントへ移転する予定です。それに伴い、その周辺の地域における駐在員様の人数が増加することが予測されます。

サンフランシスコは金融街と呼ばれている、マーケットストリートとヴァンネスの西側のエリアを定義しております。



情報収集と分析について

この報告書の情報は、日本人駐在員様の市場に限られたものです。弊社は駐在員様の住居探しの幅広い経験と多くの実績と情報を基に独自の情報収集をしております。また、その他の情報源からのデータも利用し、均整の取れた現在の賃貸市場の情報を提供させて頂いております。この報告書においては、フォースターシティからサンノゼのエリアのみをカバーさせて頂いております。

フォースターシティ、レッドウッド ショア

フォースターシティは、サンフランシスコから南へ 20 マイル程にある人口 3 万 2 千人程の比較的新しいコミュニティーです。ソニーエンターテイメントなど少数の日系企業があります。サンフランシスコ市や、良い学校、アジア系食品マーケット、サンフランシスコベイ水路に近いことからたくさんの日本人家族が居住されています。

Foster City (フォスターシティー) 地区の分析に今回 Redwood shores (レッドウッド ショア) も付け足しました。レッドウッド ショアはフォスターシティーの南にある地区で、最近お客様からのご希望が多くあるエリアです。このエリアには、レベルのいい学校が2つあり、ファミリー層にとっても住みやすい環境です。しかしながら、他の地区と同じく平均家賃が高いのが現状です。家族4人で住める2ベッドルームのタウンハウスやコンドミニアムの予算は \$ 3700ドルから \$ 4200ドルになっています。

Foster City アパート

フォスターシティーには、たくさんのアパートがあります。アパート内にジム、プール、ジャクジーなどの、様々なアメニティがある最上級レベル A のアパートがほとんどです。以下が、その家賃情報の例です。

Fosters landing

ベッドルーム	バスルーム	広さスクエア・フィート	月額家賃
1	1	690	\$3200~\$3400
2	2	1171	\$3600~\$3900

このエリアの家賃は過去 12 ヶ月において大幅に上がりました。家賃は 14%~18%上昇したと見積もっています。その理由としては、フォスターシティーでの新しいアパート建設が少ないことがあげられます。

弊社の経験から言いますと、駐在員様ご家族がフォスターシティーのアパートに住まわれる場合、平均家賃 \$ 3,550 のアパートを探され、そのデポジットは 1 ヶ月の家賃プラス \$ 500 が要求されます。

タウンハウス/コンドミニウム

フォスターシティーには、たくさんのタウンハウス、コンドミニウムがあります。その多くは個人家主であり、従ってアパートに比べるとより高いデポジットを要求されます。タウンハウスとは、少なくとも 2 階建てで、裏口からのアクセスとなるパーキングが地下 1 階にあり、リビングとキッチンが地上 1 階にあり、寝室が 2 階にあります。このタイプの物件はとても人気があり、ほとんどの場合、物件が市場に出てから 1 週間後には、賃貸されてしまいます。フォスターシティーのタウンハウスの第 3 四半期の標準的な家賃は \$ 3,750 ~ \$ 3,900 です。

デポジットは通常は 1 ヶ月分の家賃ですが、日本人駐在員様のほとんどは十分なクレジットヒストリーがないため、しばし 2 ヶ月分の家賃がデポジットとして要求されます。

一軒家

フォースターシティに一軒家は少ないのが現状です。手元にある情報を基にみると、駐在員様の一軒家の家賃は月 \$ 4,300 以上と推測されます。デポジットは通常 1 ヶ月分の家賃ですが、日本人駐在員様のほとんどは十分なクレジット履歴がないため、しばし 2 ヶ月分の家賃がデポジットとして要求されます。

サニーベール

14 万人ほどの中都市。 101 フリーウェイを利用しサンフランシスコ・ベイエリアに荷物を運送する工業エリアに位置しております。このエリアに居住する多くの駐在員様はお子様のいない、独身者様か単身赴任の方々です。クパチーノ、サンノゼ西、サンノゼ北に簡単にいける便利な場所にあります。サニーベールダウンタウンに住むと、Cal トレイン駅があり、小売店やレストラン、新しいオフィスビルディングなども徒歩で行けて大変便利です。

アパート

サニーベールにはたくさんのアパートがありますが、弊社の経験を元にするると、サニーベールのアパートはあまり居住先に選択されていません。多くの駐在員様は、サウス・サニーベール近くのアパートに住んだり、エルカミノストリートより南側に住まわれます。しかし最近では、サニーベールのダウンタウンに二軒の新しいアパートが出来たことから、そちら二軒を選ばれる方が非常に増えています。サニーベールのダウンタウンは毎週土曜日にファーマーズマーケットが行われ、美味しいレストランやバーもたくさんあり、とてもおしゃれな場所です。Target や Macy's も徒歩圏内にあり、ご夫婦や独身の方が住むのに魅力的な地域になっています。

以下が、駐在員様に人気のアパートコンプレックスの家賃情報の例です。

Solstice Apartments(Downtown Sunnyvale)

ベッドルーム	バスルーム	広さスクエア・フィート	月額家賃
1	1	690	\$3108 ~ \$3300
2	2	937	\$3575 ~ \$3765

サニーベールでの日本人駐在員様向けアパートの家賃は 5%~9%上昇したと見積もっています。

タウンハウス/コンドミニアム

サニーベールにはたくさんのタウンハウス物件がございますが、日本人駐在員様が好む物件タイプではありません。

一軒家

サニーベールの一軒家は、日本人駐在員様の間では最も人気があります。特に、クパチーノ市学区内にある物件がとても人気があります。その次にチェリーチェイスとカンバーランド地区にある物件が人気となっております。このエリアの物件は常に大きな需要があります。3ベ

ッドルーム、2バスルーム、1,400平方フィートの一般的な一軒家が、\$3,800から\$4,350の間で貸し出されています。これらの物件は入居者が決まるのがとても早く、市場に出してから1週間以内で決まってしまう。

クパチーノ CUPERTINO

クパチーノは日本人駐在員様コミュニティの中でもとても人気の高いコミュニティです。すばらしい学区、治安もよく、豊富な日本人又は、アジア人に特化したサービスやレストランがあります。また、サンノゼ北にある、最大の日本人企業が集まるエリアまで30分以内で通勤できる場所に位置します。計画的にきちんと開発されたコミュニティとなっている為、自動車の交通インフラもとても整っており、アパート、一軒家、タウンハウスとも、日本人駐在員様ご家族に気に入られています。しかしながら、このエリアの家賃の上昇は目に余るものがあり、日本企業の賃貸補助予算を上回るほどになっています。今年第2四半期に弊社がご紹介した物件の家賃は3,900ドルから4,300ドルでした。

アパート

クパチーノは、たくさんのアパートコンプレックスがあり、日本人駐在員ご家族に人気があります。全てのアパートは、ゲートで囲まれた安全な駐車場、プール、ジャクジー、ジムがあります。以下が、比較的家賃が低めのアパートコンプレックスの家賃情報の例です。

Markham

ベッドルーム	バスルーム	広さ平方・フィート	月額家賃
1	1	660	\$2549 ~ \$3000
2	2	981	\$3400 ~ \$3750

日本人のみならず、その他アジア系にも人気がある為、クパチーノの家賃上昇はなかでも際立って上昇しております。弊社の分析では、アパートの家賃は4%から9%の上昇が見られています。

タウンハウス/コンドミニアム

クパチーノにはたくさんのタウンハウスとコンドミニアムの物件があります。このタイプの物件も駐在員様には人気があります。タウンハウスはたいてい2ベッドルーム、2バスルームで駐車場はゲートで囲まれてはいません。また、プールやジムなどのアメニティもついています。

タウンハウスとコンドミニアムも家賃の上昇がみられます。しかし、個人家主が高い家賃額よりも大家とテナントの長い良い関係をより重視するため、上昇率は少し抑えめで、5%~9%の上昇が見られています。

一軒家

クパチーノの一軒家は弊社のお客様の間では一番人気の物件タイプとなっております。たいいていのご家族は3ベッドルーム、2バスルームで車2台分のガレージ付きが必要となっております。一軒家の平均的なお家賃は\$3,700から\$4,300です。デポジットは多くの家主が2ヶ月分を要求しており、また人気のある物件の大家は、最初の1ヶ月の家賃と最後の月の家賃も併せて入居日までに要求してくることもあります。

サンノゼ西

サンノゼ西も日本人駐在員様に人気のあるエリアです。サンノゼ西のある一定のエリアはクパチーノ学校区に所属するという理由で人気があります。クパチーノ学校区に所属しないエリアは、モアーランド学校区か、カンブリアン学校区となります。これらの全ての学校区は日本人コミュニティにおいて高い評価がされている英語教育プログラムがとても充実しております。

アパート

日本人駐在員様に人気がある広めのアパートコンプレックスがいくつかあります。そのうちの一つはアバロンイーブスで、紀伊国屋、ダイソー、ラーメン店も入っている、ミツワという日本のスーパーマーケットがあるコンプレックスの隣にあります。

La Terraza

ベッドルーム	バスルーム	広さスクエア・フィート	月額家賃
1	1	665	\$2315 ~ \$2558
2	2	1000	\$3225 ~ \$3650

サンフランシスコ・ベイエリアでの傾向と同じく、サンノゼ西でも家賃は大幅に上昇しております。しかし、第1四半期は、比較的家賃上昇率は緩やかで、他の地域と違い、時々空室のアパートが数週間契約されない場合もあります。何軒かのアパートでは賃料を下げたところもあり、家賃の上昇は4%から7%と見積もっています。

タウンハウス/コンドミニアム

サンノゼ西には多くのタウンハウスとコンドミニアムがありますが、多くの日本人駐在員様は、あまり家賃の変わらない一軒家の方を選択されます。

一軒家

サンノゼ西の一軒家は日本人コミュニティに大変人気があります。上記のとおり、あるエリアはクパチーノ学校区となりますが、どの学校も greatschool.net において、高いランキングを誇ります。サンノゼ西の一軒家の家賃も上昇を見せております。クパチーノの上昇率ほどではありませんが、それでもかなり上昇しております。駐在員様が支払う家賃は平均月額\$3,600～

\$3,950. また通常デポジットは1ヶ月の家賃ですが、まれにクレジット履歴がないため、家主が2ヶ月分を要求してくるケースもあります。

サンノゼ北

サンノゼ北は新しいコミュニティです。サンノゼ南側と西側での住宅需要によりこのエリアの需要が一気に跳ね上がりました。計画的に開発され、たくさんのすばらしい特色があります。しかし残念なことに、学区はあまりよくありません。よって、日本人駐在員様で就学年齢のお子様がいるご家庭はあまりこのエリアを選択されません。しかしながら、多くの新築物件がお手頃な値段で多くあります。

アパート

サンノゼ北には、弊社のお客様に人気があるたくさんの空き物件アパートがあります。大抵、新築、又はここ数年の間に御影石のカウンタートップとステンレスの台所用の電気製品にアップグレードされています。また多くのアパートは色々なお店に近く、ショッピングやダイニングが気軽に出来ます。現在この地域には、日系のスーパーマーケットはありません。2015年後半に完成予定のアパートメントコンプレックスが何軒も建設中です。それに伴い、2015年後半には、家賃上昇率もほぼ横ばいになると予想しています。

North Park

ベッドルーム	バスルーム	広さスクエア・フィート	月額家賃
1	1	778	\$2500 ~ \$2800
2	2	1055	\$2950 ~ \$3250

サンノゼ北も家賃の値上がりはありましたが、市場への追加供給があった為、少し抑えめで計算をしました。この夏に多くの大きなプロジェクトが入ってきたため、今後数年間は市場の供給が続きます。そうは言いますが、日本人駐在員様向けのサンノゼ北の平均家賃は\$2,500から\$3,450となっております。

タウンハウス/コンドミニアム

サンノゼ北にはいくつかのタウンハウスがありますが、あまり日本人駐在員様には人気がありません。

一軒家

サンノゼ北には一軒家はありません。

