

シリコンバレー不動産 
California Real Estate License #01464895

シリコンバレー 不動産 住宅市場 報告書

2016年の統計

シリコンバレー不動産は、シリコンバレー、サンフランシスコにおいて、住宅、商業用不動産の物件紹介 サービスを提供しています。



2016年シリコンバレーにおける住宅賃料は上昇。
しかし第4四半期においては、賃料が減少し、
ディスカウントキャンペーンが行われました。

シリコンバレーにおいて、貴社駐在員様にとって最適な住居地区は....

siliconvalleyfudousan.com
Blog: <http://ameblo.jp/siliconvalleychuzaiin>
[facebook.com/siliconvalleyfudousan](https://www.facebook.com/siliconvalleyfudousan)



シリコンバレー不動産 2016年報告書

シリコンバレー不動産は、サンフランシスコを始め、ベイエリアにおいて住宅と商業不動産の
物件紹介サービスを提供しています。弊社で2016年度の住宅賃貸レポートをまとめまし
た。このレポートには、日系企業の駐在員様が住む住宅を対象に調査しました。

市場概要

2016年は、シリコンバレー不動産がサービスを提供する全地域の市場において、住宅賃料の上
昇が著しくみられる年でした。

2016 年全体概要

2016 年の賃料は市場によって異なりますが、3%から 7%上昇しています。しかし、弊社は賃料相場が頭打ちになったと考えます。低価格物件は、賃料が著しい上昇をしましたが、高価格物件市場は、そうではありませんでした。2015 年、弊社が取り引きを行ったクパチーノ地区一軒家の賃料は\$3900 でした。2016 年第 2 四半期の同地区で取り引きを行った一軒家では数件のみが\$4000 を若干上回りました。しかし、弊社の一年間の賃料調査によりますと、クパチーノ地区の一軒家の賃料は\$4000 を下回る結果になりました。

第 1 四半期：

第 1 四半期では、賃料は横ばいでした。この傾向は 2015 年の第 4 四半期から続きました。新しい入居者を取り込む為に、多くのアパートが二週間の賃料無料や、敷金を低くするというようなキャンペーンを行いました。

第 2 四半期：

しかしながら、引越しシーズンのピークが始まると、物件を探す入居者の数が急激に増加しました。それにより、アパートは、前期に行っていた賃料無料キャンペーン等を終了しました。5 月には賃料の上昇が始まりました。「550 Moreland」1 ベッドルームの賃料を例に挙げると、2 月から 5 月までに\$250 の値上げをしました。約 10%の上昇になります。

第 3 四半期：

第 3 四半期も、前期同様、市場の良好は継続しました。アパート、一軒家、コンドミニアム、タウンハウス、すべての物件タイプにおいて賃料の上昇が見受けられました。一番値上がりを見せたのは、市場の中でも低価格物件でした。望ましくない地域や、近年修復されていない物件である低価格物件の 2015 年弊社取り引き賃料は 1 ベッドルームで\$1500 でしたが、2016 年には\$2000 以下での取り引きはありませんでした。

第 4 四半期：

第 3 四半期の終盤、特に 9 月から物件を探すテナントの数の減少が著しく見られました。これにより、第 4 四半期中、再度大家側によるキャンペーンや、賃料の値下げが行われました。アパートにとっては、2 ベッドルームがネックになり、有名な「Santana Row」を例に挙げると、1,100 スクエアフィートの 2 ベッドルームを 700 スクエアフィートの 1 ベッドルームと同じ\$2,995 の賃料に設定し、さらに 1 ヶ月の賃料無料を行いました。

ハウジングの増加

2016 年終わりに、新築アパートがいくつか完成し、市場に供給が増えました。ノースサンノゼにおいては、新築アパート 1000 室以上増えました。それに加え、サニーバール、マウンテンビューのエルカミーノ沿いでは、1500 室以上増えています。この 2 つのエリアの供給増加が、賃料上昇を抑え、弊社のお客様にもより多くの機会を提供しています。残念ながら、クパチーノ

においては、人口密集型アパートの建設を禁止する法律が可決されました。それに加え、Apple社の新オフィスも完成が近づき、クパチーノの賃料は今後数年間かなりの上昇を見せると予想しています。

賃貸市場 (top destinations)

地域	平均面積 (スクエアフィート)	平均賃料	平均/square feet
Campbell	1,487	\$ 3,570.88	\$2.40
Sunnyvale	1,108	\$ 3,405.61	\$3.07
San Jose	1,305	\$ 3,319.89	\$2.54
Cupertino	1,186	\$ 3,768.87	\$3.17
Foster City	1,105	\$ 3,395.27	\$3.07

1 スクエアフィート=0.92 平米

2015 年からの賃料上昇率

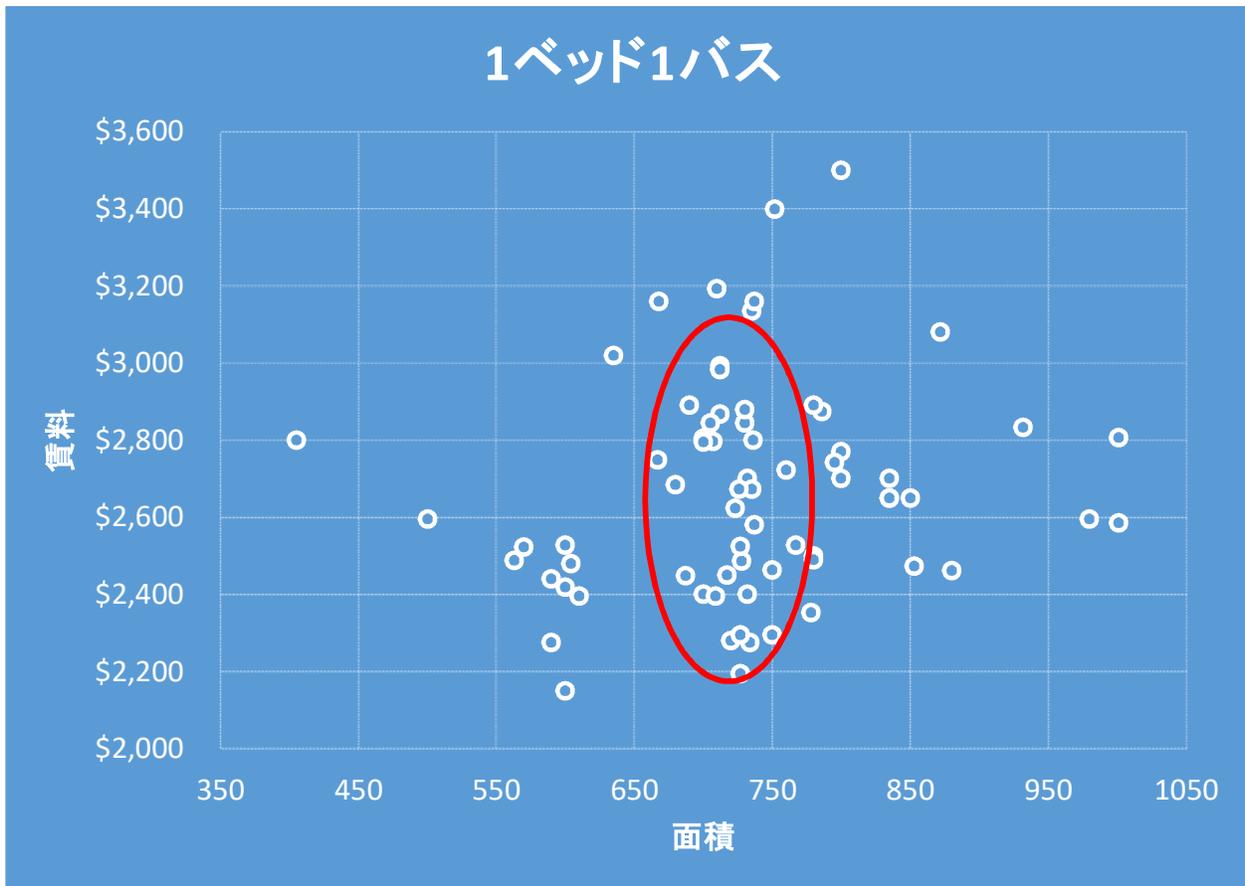
地域	賃料上昇率
Campbell	1.12%
Sunnyvale	2.9%
San Jose	-3.01%
Cupertino	7.15%
Foster City	2.80%

2016年の全体的な市場状況のチャートです。

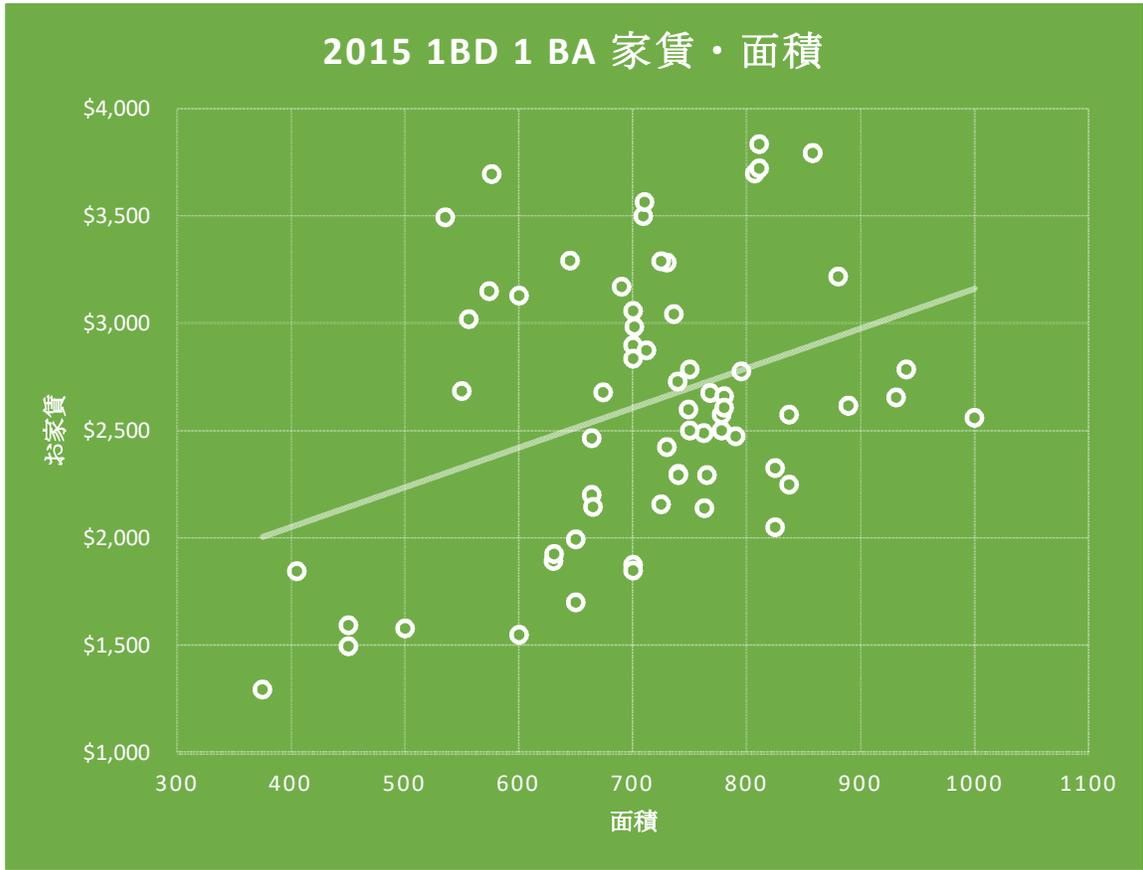
シリコンバレー不動産による2016年年間調査結果になります。

1 ベッドルーム

2016年の1ベッドルームのチャートです。賃料に\$2100から\$3500の幅があります。2016年チャートの下に、2015年のチャートを載せました。2つのチャートを比較すると弊社が取り引きをおこなった低価格物件の賃料が\$1600から\$2100に上昇しているのが分かります。1年で23.81%増加しています。それに比べ、高価格物件の賃料は、それほど変化していません。

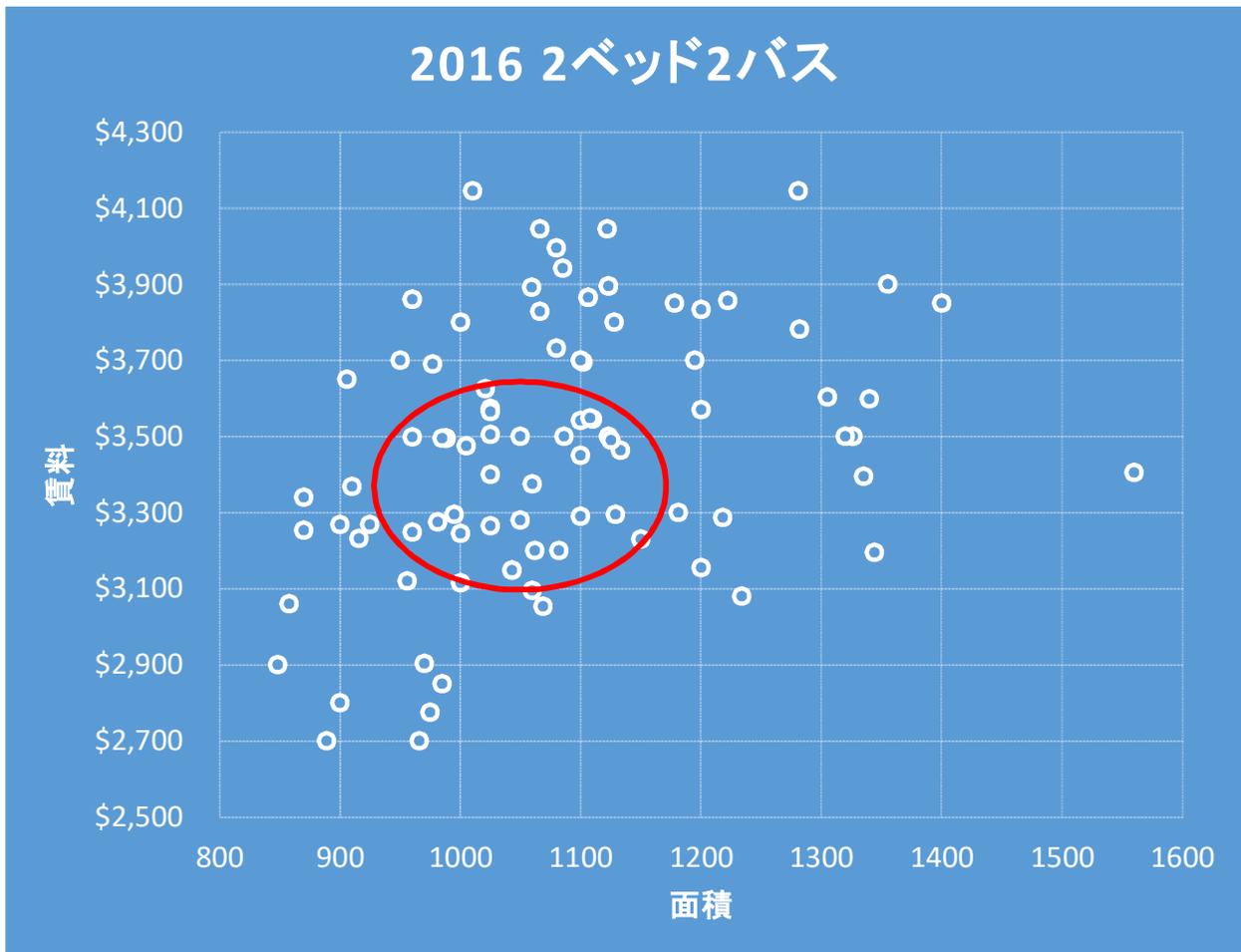


2015 1BD 1 BA 家賃・面積

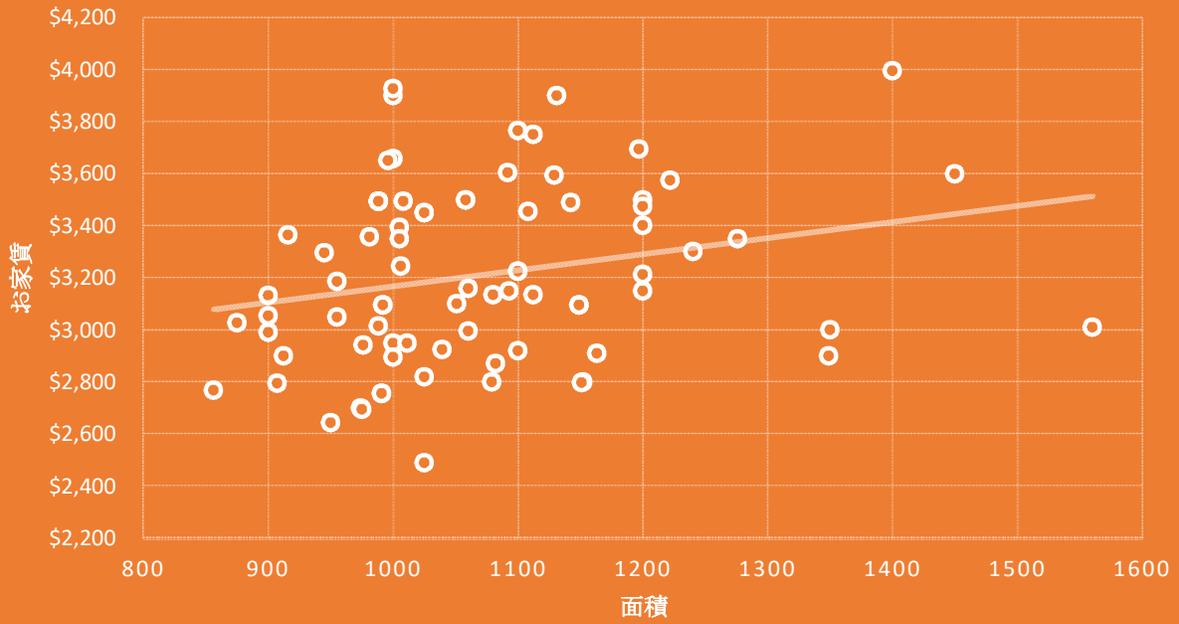


2ベッドルーム

ご家族がいらっしゃる駐在員様に人気なのは、2ベッドルームフロアプランです。このフロアプランは、上記弊社の Top Destinations（上位取り引き地区）においてアパート、コンドミニアム、タウンハウスで提供されています。下記チャートに表されている通り、2ベッドルームの賃料幅は広く\$2700から\$4200となっています。1ベッドルームデータと同じく、2ベッドルームも低価格物件の賃料に関しましては、前年に比べ\$300程高く取り引きをしています。



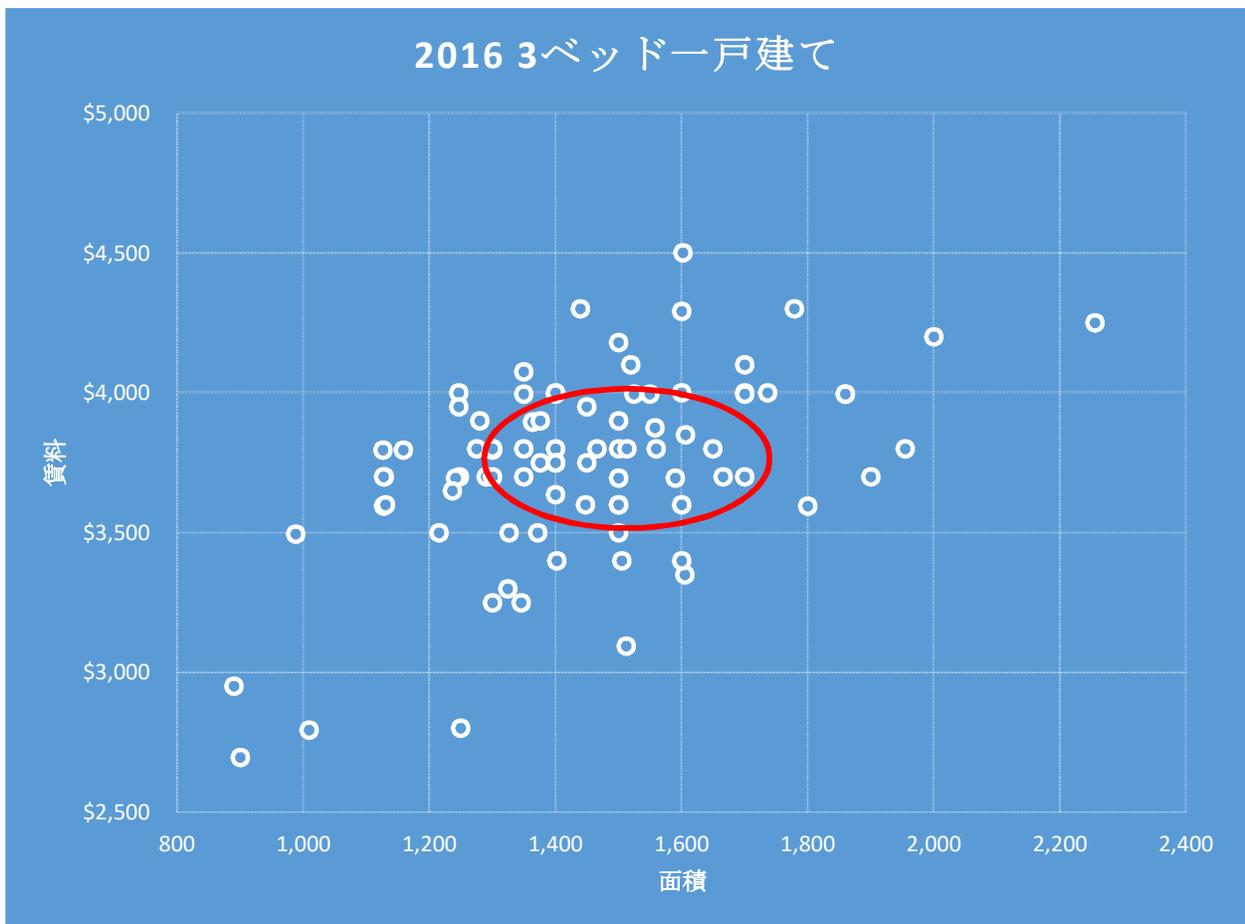
2015 2BED 2 BATH 家賃・面積

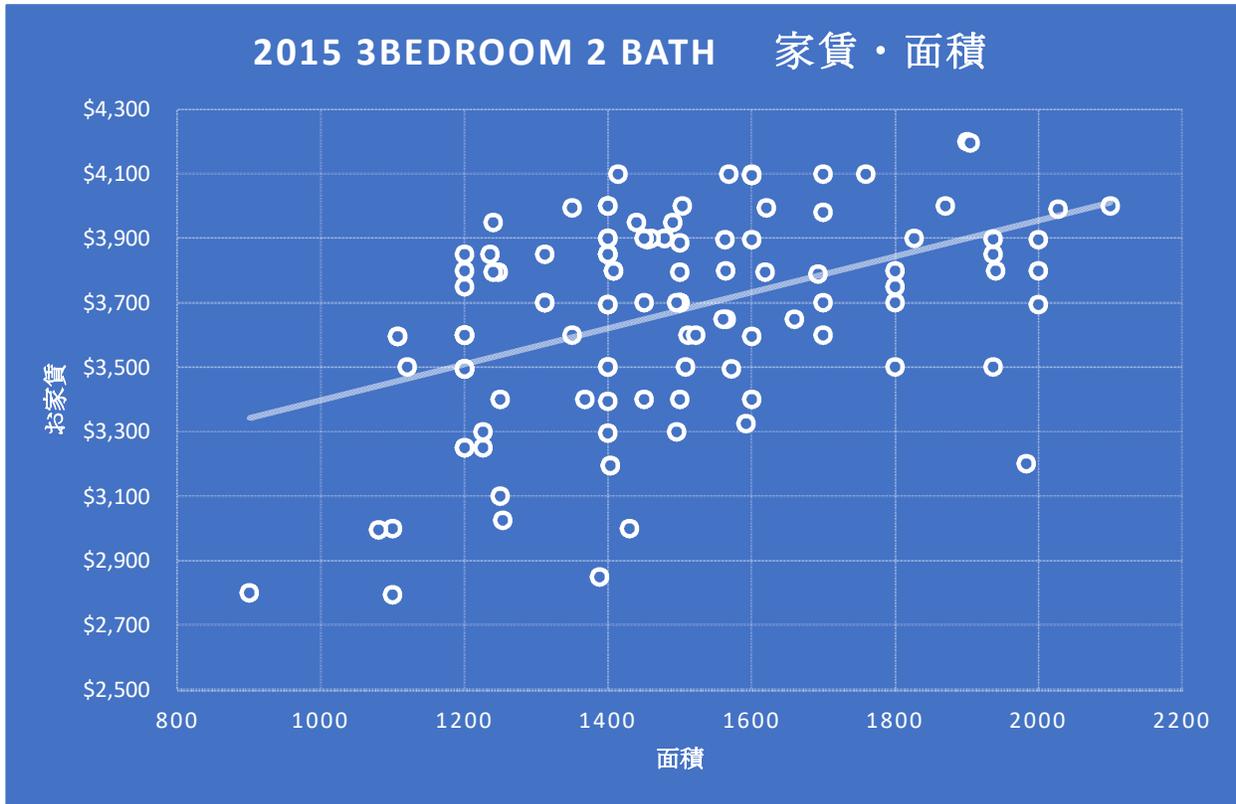


3 ベッドルーム

3 ベッドルーム物件は、ここでは、一軒家のみが調査対象になっています。このデータは、シリコンバレーのサウスベイ地区がほとんどです。ペネンスラ（フォスターシティー、ミルブレイなど）の典型的な一軒家は日系企業の家賃補助予算に合わないため、取り引きが行われていませんので調査結果には含まれていません。

2016年の3ベッドルーム物件の家賃も、広い幅があり、\$2650から\$4500になっています。このタイプの物件についても、低価格物件の弊社取り引き家賃が上昇しています。2015年のチャートでは、\$3500を下回る物件が多くありましたが、2016年では、家賃が\$3500から\$4000の間になっております。逆に、高価格の家賃物件では、家賃の変化があまり見られません。





Website: siliconvalleyfudousan.com

Blog: <http://ameblo.jp/siliconvalleychuzaiin/>

FB: <https://www.facebook.com/siliconvalleyfudousan/>

Phone number: 650-556-3141

何かご不明な点や、ご質問などございましたら、遠慮なくロビンソン ジェームスまでご連絡くださいませ。