



シリコンバレー 不動産

住宅市場報告書

2017 年 1 月～6 月

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。

www.siliconvalleyfudousan.com
Info@siliconvalleyfudousan.com

電話: 650-556-3141

シリコンバレー不動産

California Real Estate License #01464895



2017 年も、シリコンバレーの経済成長は 著しく伸びています。

2017 年の上期 6 ヶ月の間にシリコンバレーへ赴任してきた日系企業駐在員が住む地区の市場状況をレポートにしました。2017 年上期は前年と同じようなパターンにあります。

日系企業駐在員が選択する地区全てにおいて、賃料の上昇が見られます。いくつかの法律の変更が賃貸住宅物件の賃料に影響を与えています。長年家賃が上昇してきたことにより、法律の変更がありました。この法律の変更は、特に新築又は、高級住宅地の物件に影響しています。

とりわけマウンテンビューに大きな変化がありました。もともと、マウンテンビューは弊社のお客様が選ぶ上位地区に入っていませんでしたが、新しい法律（レント・コントロール）の影響で、現在マウンテンビューは、弊社のお客様が選べる地区ではなくなりました。このレント・コントロールは、現在マウンテンビューに住んでいる人々の家賃が更新時に急激に上がらないようにする為の法律です。その為、今後賃料を上げにくくなると予想した大家側が現在空室の賃料を非常に高く設定しています。

シリコンバレー不動産

California Real Estate License #01464895



マウンテンビューアパート賃料の例を挙げると、El Camino Real 通りの新築アパート (Montrose)、636 スクエアフィート 1 ベッドの一ヶ月家賃が\$3,300。1133 スクエアフィート 2 ベッドの一ヶ月の家賃が\$4,700 です。

同じように、クパチーノでも法律の変更がありました。同市では昨年より 4, 5 階建てのアパートを建築する事が禁止されました。駐在員に人気のこの地区では、この法律の変更によって現在新築アパート建設の計画はありません。

家賃が高い幾つかの市では、賃料の上昇により駐在員の家賃補助よりはるかに高くなっています。以下がその例です。

賃料が高い市：

Palo Alto	Mountain View	Los Altos
Menlo Park	Burlingame	Millbrae

シリコンバレー不動産では、以下の表のような家賃補助とグループ分けが適切だと考えます。

家賃補助のグループ分けご提案：

家族人数	一ヶ月の家賃補助
一人又は二人	\$3000-3300
三人又は四人	\$3800-4200

弊社は、日系企業が家賃補助を決める際の駐在員家族のグループ分けが、現在のシリコンバレー市場状況に適していないと考え、再度そのグループ分けを見直したほうが良いと考えます。

現在日系企業の多くでは、単身駐在員グループ、二人家族、三人家族、四人家族以上と 4 つのグループに分けて、家賃補助を決定している所が多くあります。シリコンバレーの 1 ベッドルームの平均スペースは 650sqf から 800sqf になっており、日本の 1 ベッドルームマンション (1 LDK) の広さの 3 倍になる場合もあり、二人家族のご夫婦が住むのに十分な広さになっています。その反面、Studio (日本で言うワンルームマンション) の供給が少なく、単身の駐在員で

シリコンバレー不動産

California Real Estate License #01464895



も1ベッドルームを借りる必要があります。この点を考慮すると、単身駐在員の家賃補助は二人家族のそれと同じにしたほうが良いと考えます。

三人家族と四人家族の家賃補助についても同じことが言えます。三人家族の場合、様々な物件タイプから選ぶことができますが、お子様の年齢によっては最適な居住地区を決めるためにまず学区を選ぶ必要がでてきます。駐在員が好む学区の地区では、全ての物件タイプにおいて（アパート、タウンハウス、一戸建て）賃料は同じ範囲内になります。アパートタイプは、その他の物件タイプより比較的賃料が安いのではないかと考えられていますが、そうではありません。例えば、Cupertino City Center Apartments では、近年2ベッドルーム家賃が\$3,800 以下になった事はありません。また、クパチーノの一軒家は一ヶ月\$4,000 以上で、殆ど同じです。

表 1: 市別平均家賃の比較 (2017 年上期)

市名	平均賃料	平均敷地面積	1 スクエーフ ィート当たりの 平均賃料	2106 年度からの 上昇率
Foster City	\$3,472	992.05	\$3.50	14%
San Jose	\$3,540	1,225	\$2.89	13.9%
Cupertino	\$3,927	1,201	\$3.27	3.3%
San Mateo	\$3,494	867	\$4.03	N/A
Campbell	\$3,759	1,446	\$2.60	8.4%
Los Gatos	\$4,118	1,615	\$2.55	N/A
Sunnyvale	\$3,394	898	\$3.78	23.1%**

1Sq ft=0.092 平方メートル

**サニーベルの統計はアパートのみ

N/A : 2016 年度に弊社で統計がとれなかった市

表 1 をみると、いずれも 2017 年上期の賃料は上昇しています。フォスターシティーにおいては、著しい上昇です。2017 年に同市では新築アパートが建築されていないことがもちろん原因です。現在は 1 棟建設中のアパートがあるのみで、このトレンドは続くと予想されます。

サンノゼ市も大きな上昇をみせています。フォスターシティー市と同様に、2017 年は、北サンノゼに新築アパートが建築されませんでした。北サンノゼとサンタクララ市は、多くの大規模

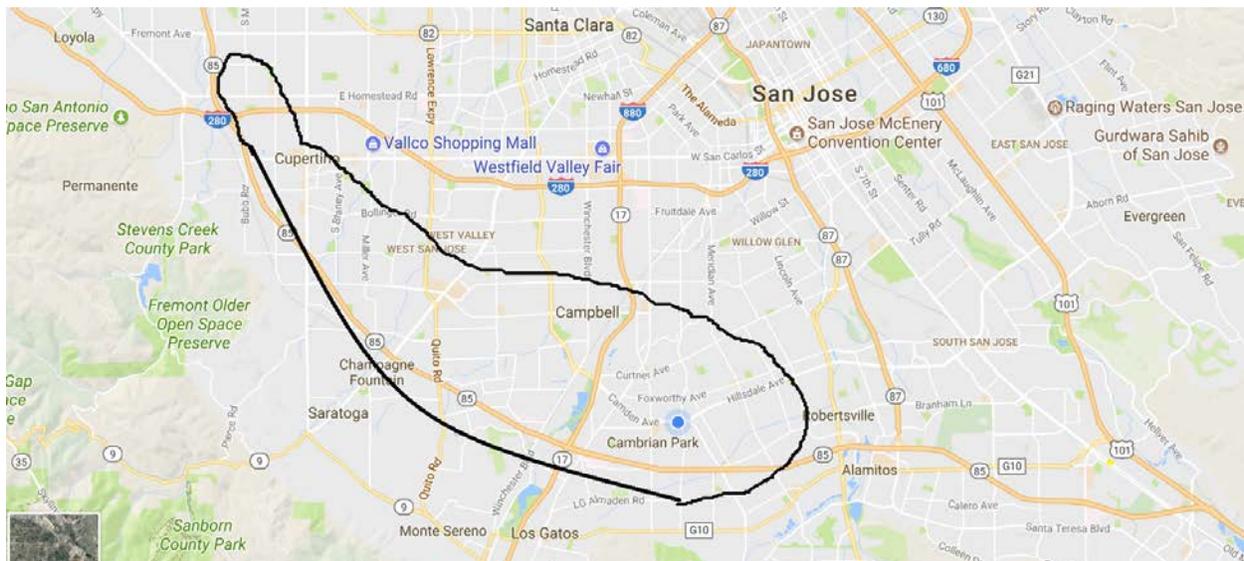
シリコンバレー不動産

California Real Estate License #01464895



な日系企業が隣接している事と、比較的になしく、リノベーションされているアパートが多いことで、多くの駐在員が在住しています。

多くの弊社お客様が、サンノゼ南西地区を選んでいきます。キャンベル市に近い地区で、ちょうどロスガトスの北にあります。この地区は、大抵タウンハウス又は、一戸建てになります。リノベーションされている物件の賃料は上昇しています。



クパチーノではもちろん家賃が上昇しています。以前は駐在員に人気のあった地区ですが、ここ数年はそうではありません。この地区でのリビングコストが高いのも一つの原因ですが、大きな原因は最近では駐在員がより人種多様な地区へ住みたいという希望があるからです。

サンマテオも弊社お客様には重要な地区になってきました。最近建設された新築アパートが数棟あるためです。過去二年に5棟以上の新築アパートができました。少し古めのアパート Park Place は Whole foods スーパーや多くの日本人社員がいる楽天オフィスが近くにある為、人気があります。特記する事は、サンマテオの新築アパートは部屋のスペースが比較的小さいということです。1スクエアフィート当たりの賃料はその他駐在員が好む地区のアパートと比べると一番高くなっています。

キャンベルは全ての地区の中でベストバリューの地区です。キャンベルには、場所によっては優良学校が選べる学区があり、それに加え生活するにも便利です。比較的部屋の広さも大きく、駐在員の家賃補助にうまく適しています。このままこの地区の賃料の上昇が続けば、2018

シリコンバレー不動産

California Real Estate License #01464895



年には家賃補助に適さなくなる可能性があります。しかし現在大型アパート 1 棟が建設中です。

サニーベールにおいては、2016 年の末と 2017 年の始めに El Camino 通り沿いに数棟新築アパートができました。クパチーノ学区が不人気（サニーベールにはクパチーノ学区へ通える場所があります）と言う事、又この地区での一戸建ての家賃が高い事で、上期は弊社がご紹介した一戸建て、タウンハウスはこの地区にはありません。アパートのみの統計になっております。上期お客様が契約したアパートは殆ど新築アパートですので、統計では賃料に高騰がみられます。

平均家賃の比較（駐在員人気エリア）過去三年

すべての地区、物件タイプからの統計

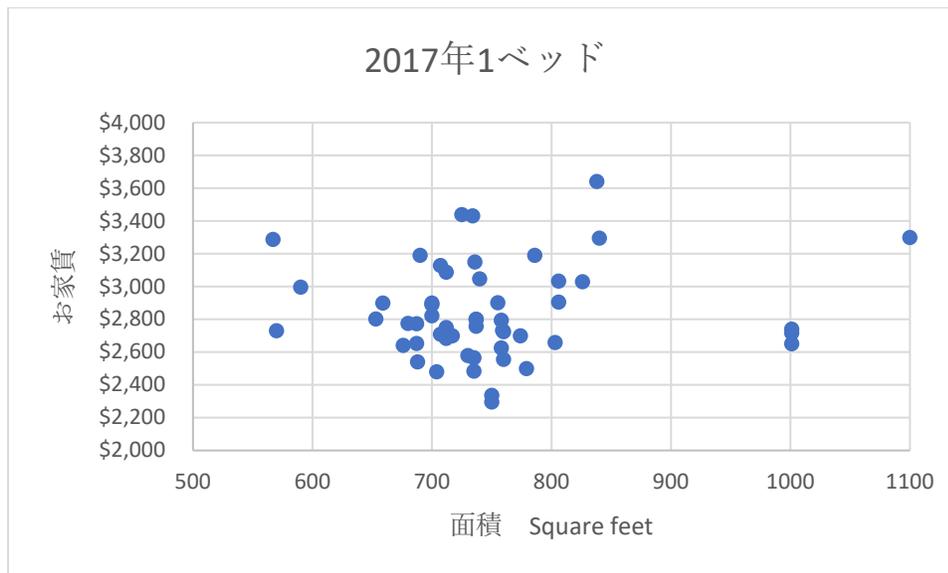
年度	1 bedroom 平均賃料	2 bedroom 平均賃料	3 bedroom 平均賃料
2017 上期	\$2,860.72	\$3,437.05	\$4,175.98
2016	\$2,680.14	\$3,479.98	\$3,770.55
2015	\$2,689.95	\$3,203.50	\$3,671.99

シリコンバレー不動産

California Real Estate License #01464895



表から分かるように、1ベッドアパートの一ヶ月の賃料が\$2800以上となっています。この市場の流れから言えば、この賃料は続いて上昇すると予想される為、幾つかのアパートからご希望の物件を選択するには\$3000近くの家賃補助が必要になります。特に繁忙期である5月、6月、7月の家賃設定は深刻な状況になり、これ以上になる事があります。

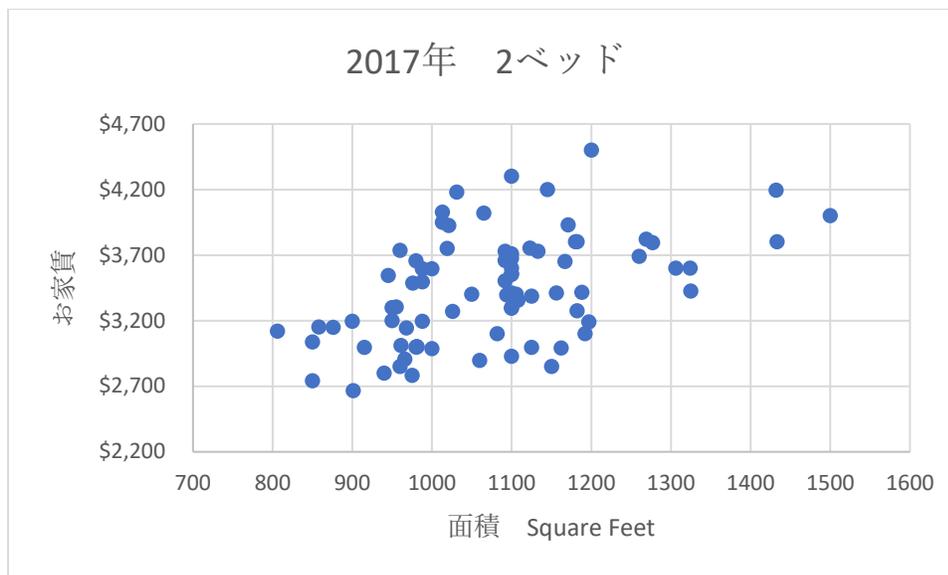


シリコンバレー不動産

California Real Estate License #01464895



2ベッドルームのチャートで家賃が高い物件は、いずれも優良な学区に位置しています。お子様がいる家庭では、\$3200以上の家賃補助が必要となります。しかし、学区の関係がないご夫婦の場合それよりも安く、時には1ベッドルームの予算と変わらないで借りれる場合があります。



シリコンバレー不動産

California Real Estate License #01464895



3 ベッドルームのチャート上では、殆どが一戸建てになります。下のチャートで分かるように、一ヶ月の賃料が平均\$3600 です。四人家族の場合、安全な地区で物件を探すにはこの賃料が最低予算になります。大抵四人家族で物件をお探しの場合、現在\$3800 から \$4000 の範囲が殆どです。

