

SVF

シリコンバレー不動産

California Real Estate License #01464895



シリコンバレーの賃貸状況

2020年6月25日



●コロナ感染の影響でシリコンバレーの生活が変化

- 多数の人々が解雇
- テレワークを導入、勤務体制の変化
- 従業員は柔軟な働き方を選択して より安い地域を選ぶ可能性



この地域の不動産の需要と価格に影響

<https://www.sfchronicle.com/business/article/Bay-Area-s-dropping-rents-will-reshape-housing-15326103.php>

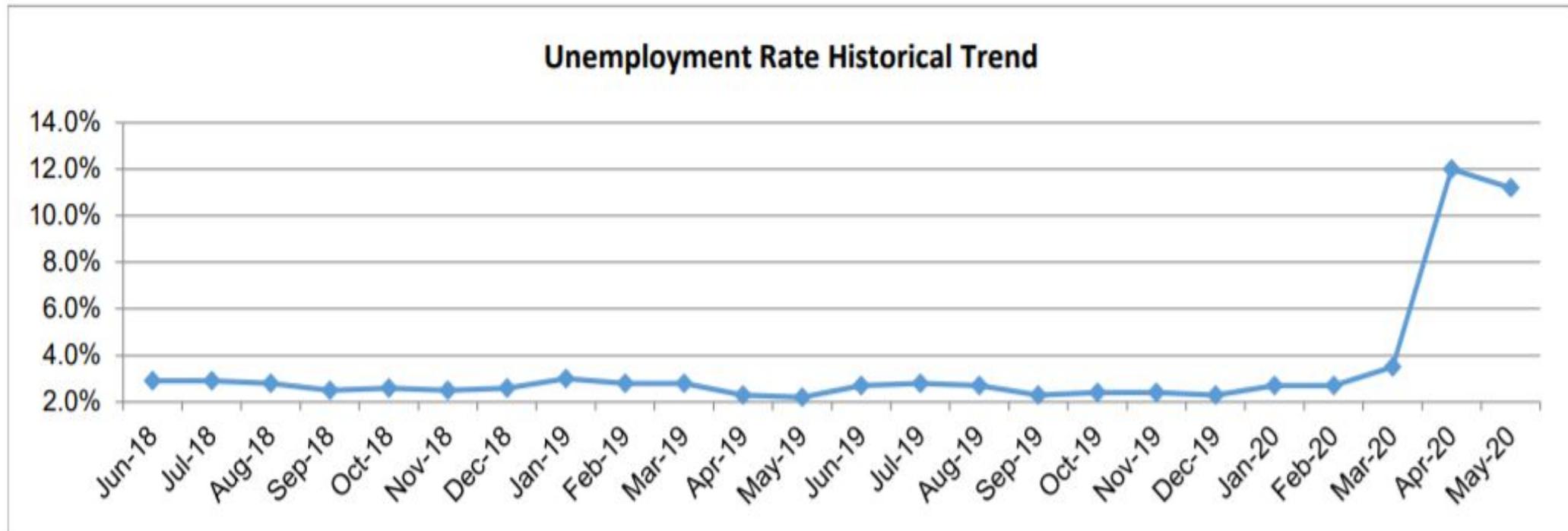
失業率の変化

シリコンバレー不動産

California Real Estate License #01464895



SAN JOSE-SUNNYVALE-SANTA CLARA METROPOLITAN STATISTICAL AREA





サンフランシスコ・ベイエリア全体で、家賃が急落

●1ベッドルームのアパートの家賃 (2019年5月より)

- マウンテンビュー 15.9%
- メンローパーク 14.9%
- クパチーノ 14.3%
- サンタクララ 15.3%
- サンノゼ 9.3%
- サンフランシスコ 9.2%



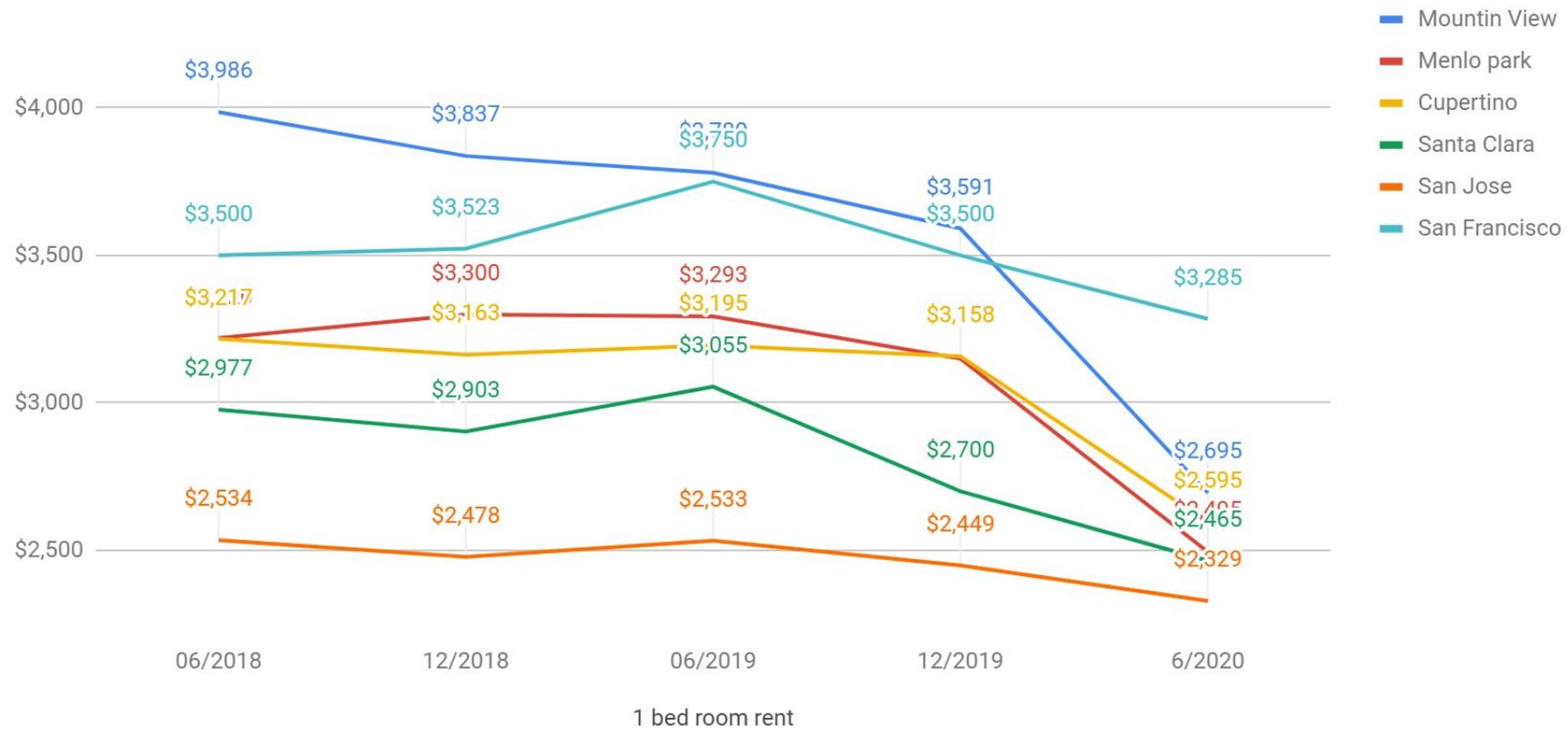
シリコンバレーの一般賃貸市場

シリコンバレー不動産

California Real Estate License #01464895



ベイエリアの1BR賃料トレンド



SVF

シリコンバレー不動産

California Real Estate License #01464895



シリコンバレーの駐在員のアパート賃貸状況

2020年6月25日



- ベイエリア全般の傾向と同じくアパートの賃料が下がっているが、一般の傾向よりは賃料の低下が比較的小さい
- 2008年—2009年以来、入居率が90%を切り賃料が前年より10%以上下がっているアパートが多い
- 日本人駐在員が多いアパート住民は頭脳職のホワイトカラー労働者が比較的多い為、地域全体の一般賃貸市場より値下がりの度合いが小さい
- 弊社の統計によると、グレードが高く元々賃料が高いアパートほど入居率の低下が著しく、平均賃料の低下も大きい傾向がみられる

*駐在員アパート市場の動向は、弊社が駐在員様にご紹介している数々のアパートに直接連絡して取った統計に基づくものになります。

駐在員アパート賃料と入居率の関係

シリコンバレー不動産

California Real Estate License #01464895



賃料の変化は入居率に直接関係している

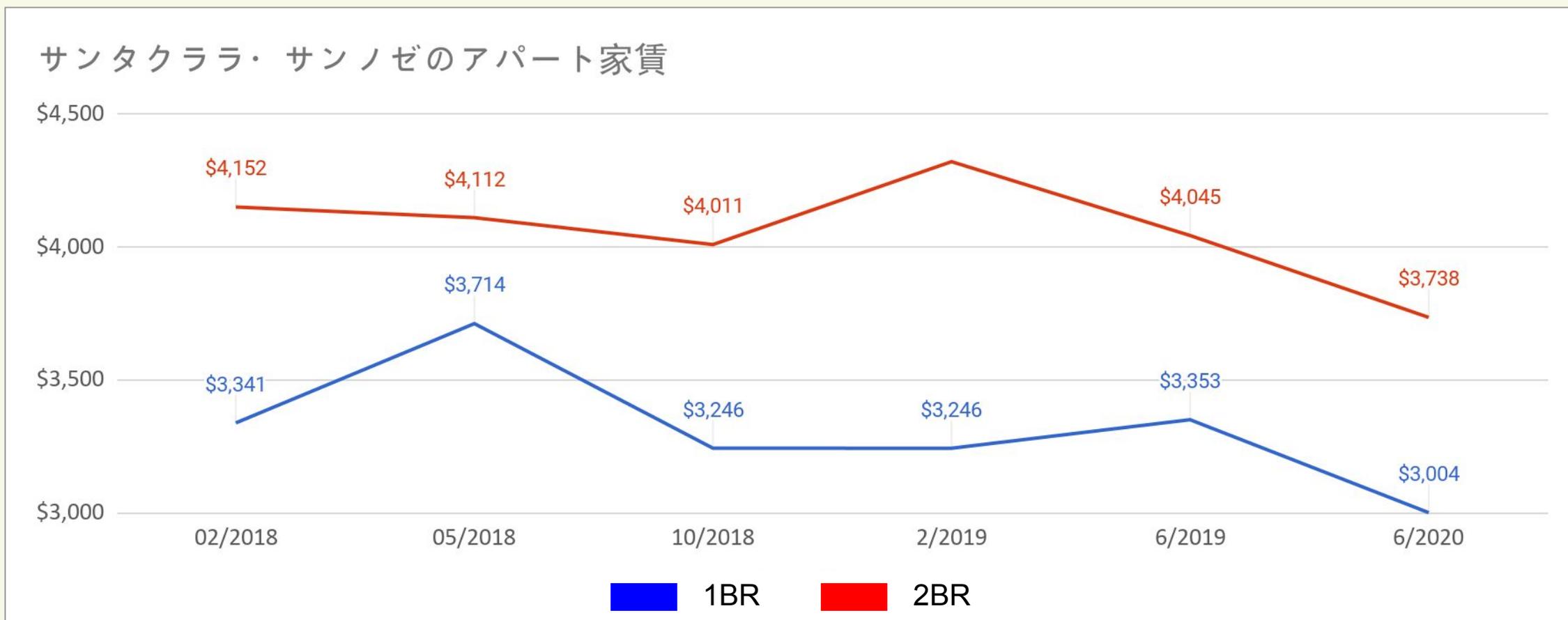
地域	1BR	2BR	入居率
Santa Clara	↓ 10.4%	↓ 7%	↓ 4.81%
North San Jose	↓ 10.4%	↓ 7.6%	↓ 2.6%
Cupertino	↓ 10.7%	↓ 7.1%	↓ 3.8%
Sunnyvale	↓ 14%	↓ 11.4%	↓ 3.6%
Foster City	↓ 8.7%	↓ 12.5%	↓ 2%
San Mateo	↓ 12.9%	↓ 11.5%	↓ 5.3%
Redwood Shores	↓ 8.5%	↓ 2%	↓ 1.9%
Redwood City	↓ 12%	↓ 9.2%	↔ 0%

入居率が数パーセント下がるだけでも、合計数千の部屋数があるアパートなどにとっては影響が大きい。
例えば、San MateoにあるPark Placeは約2000部屋あるので入居率が5%下がると100部屋空くことになり、
月数十万ドルの違いになる。



シリコンバレー不動産で紹介しているアパート賃料の統計データ

サンタクララ・サンノゼのアパート家賃



入居率: 6/2019 95.43% 6/2020 90.62%

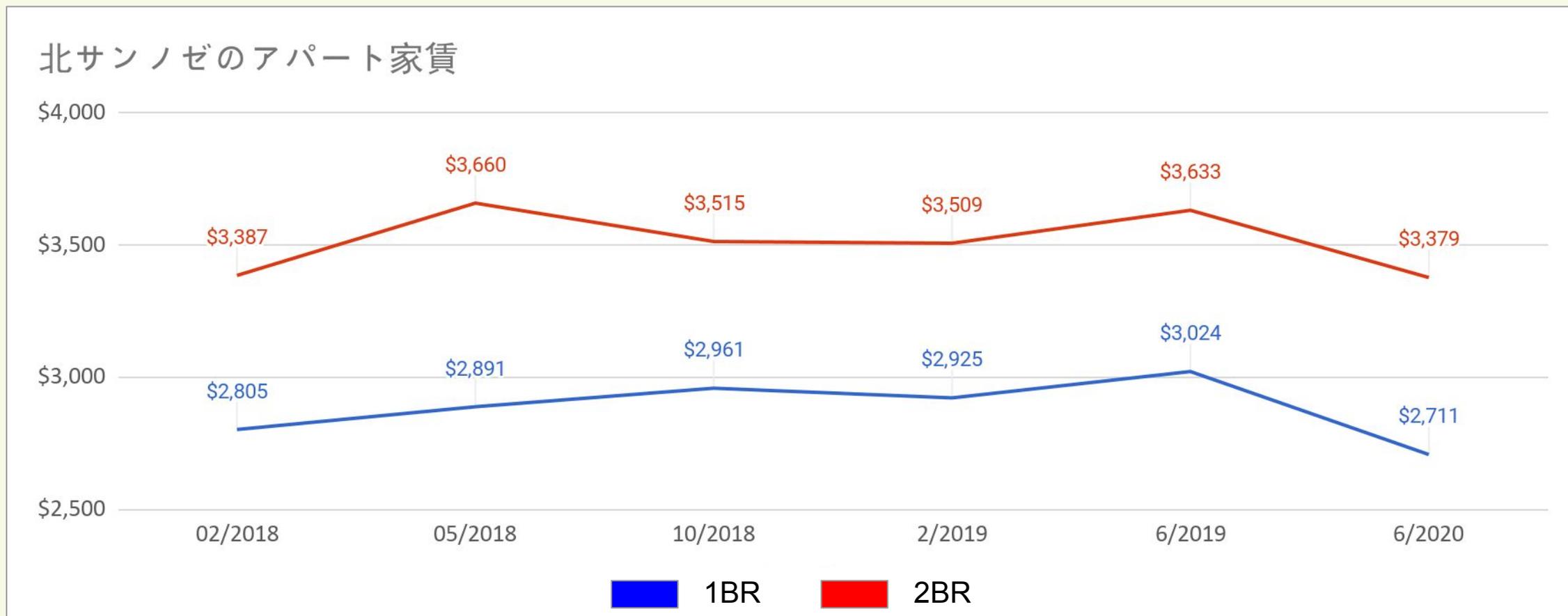
駐在員アパート市場 北サンノゼ

シリコンバレー不動産

California Real Estate License #01464895



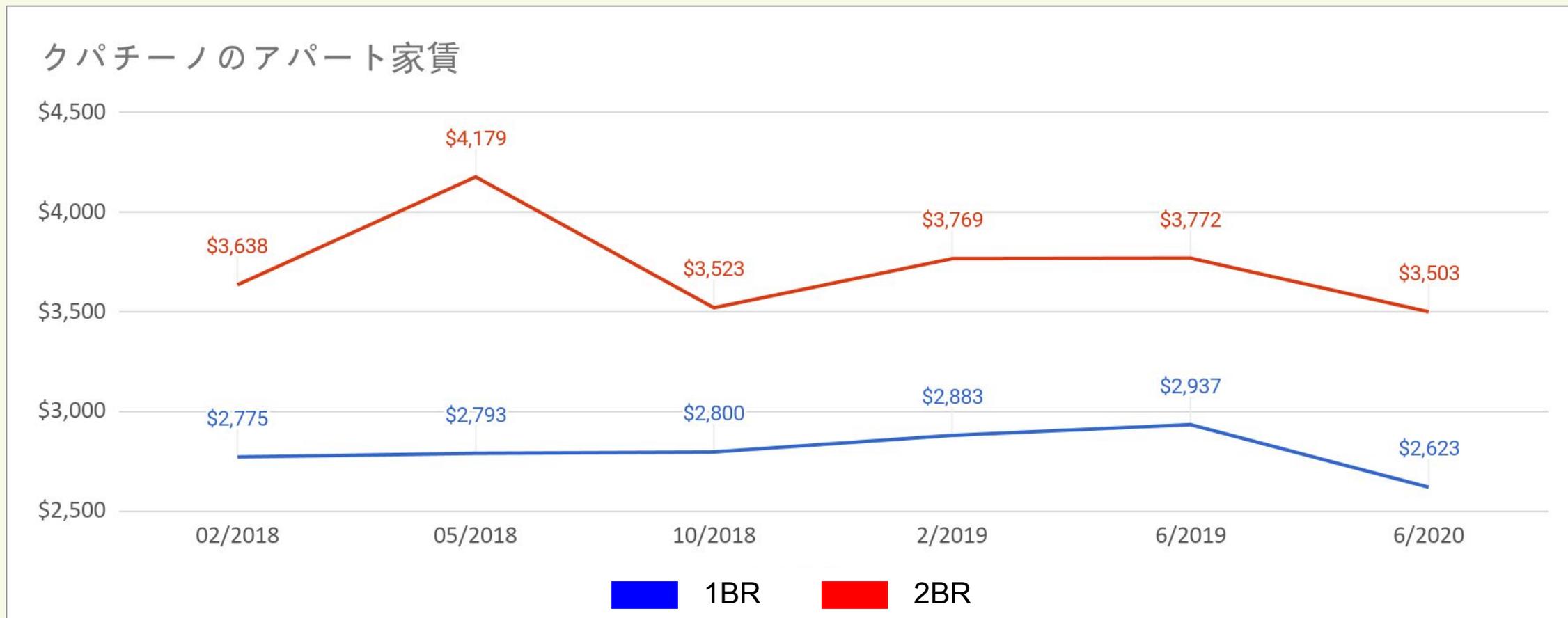
シリコンバレー不動産でご紹介しているアパート賃料の統計データ



入居率: 6/2019 96.26% 6/2020 93.75%



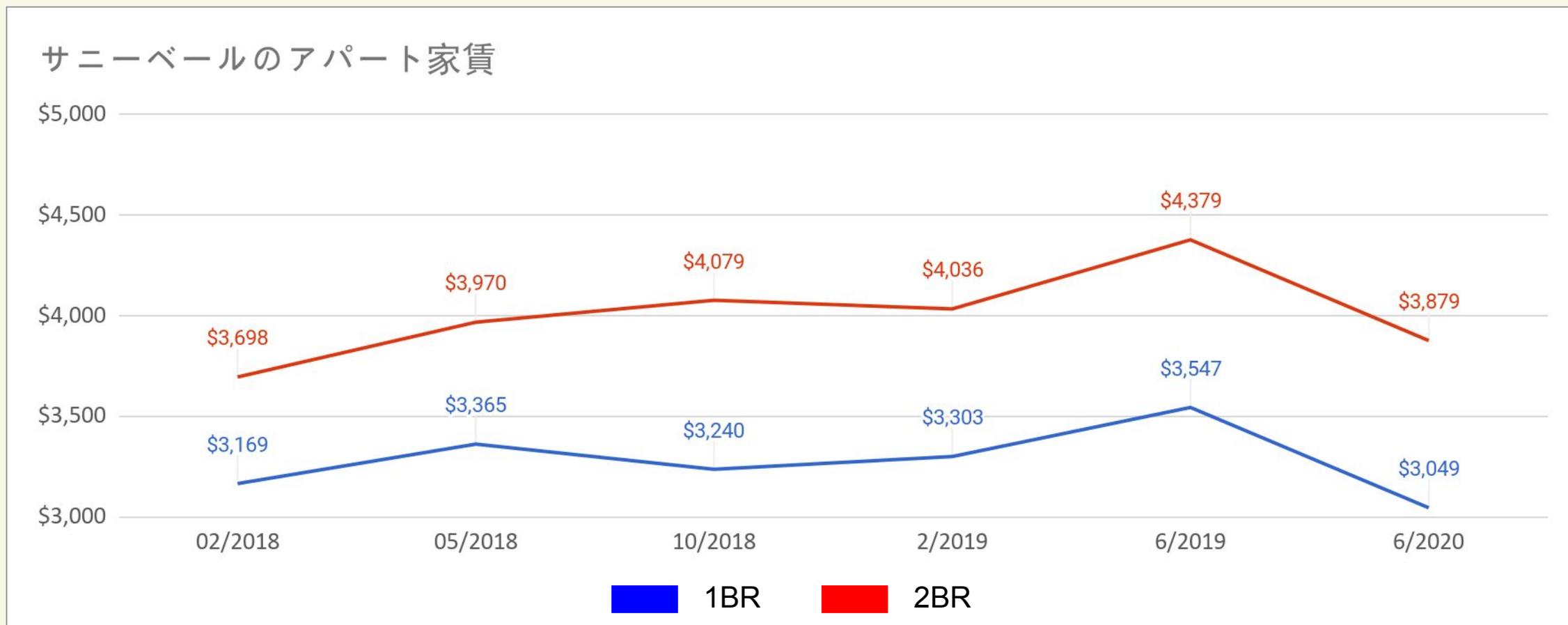
シリコンバレー不動産で紹介しているアパート賃料の統計データ



入居率: 6/2019 97.27% 6/2020 93.58%



シリコンバレー不動産で紹介しているアパート賃料の統計データ

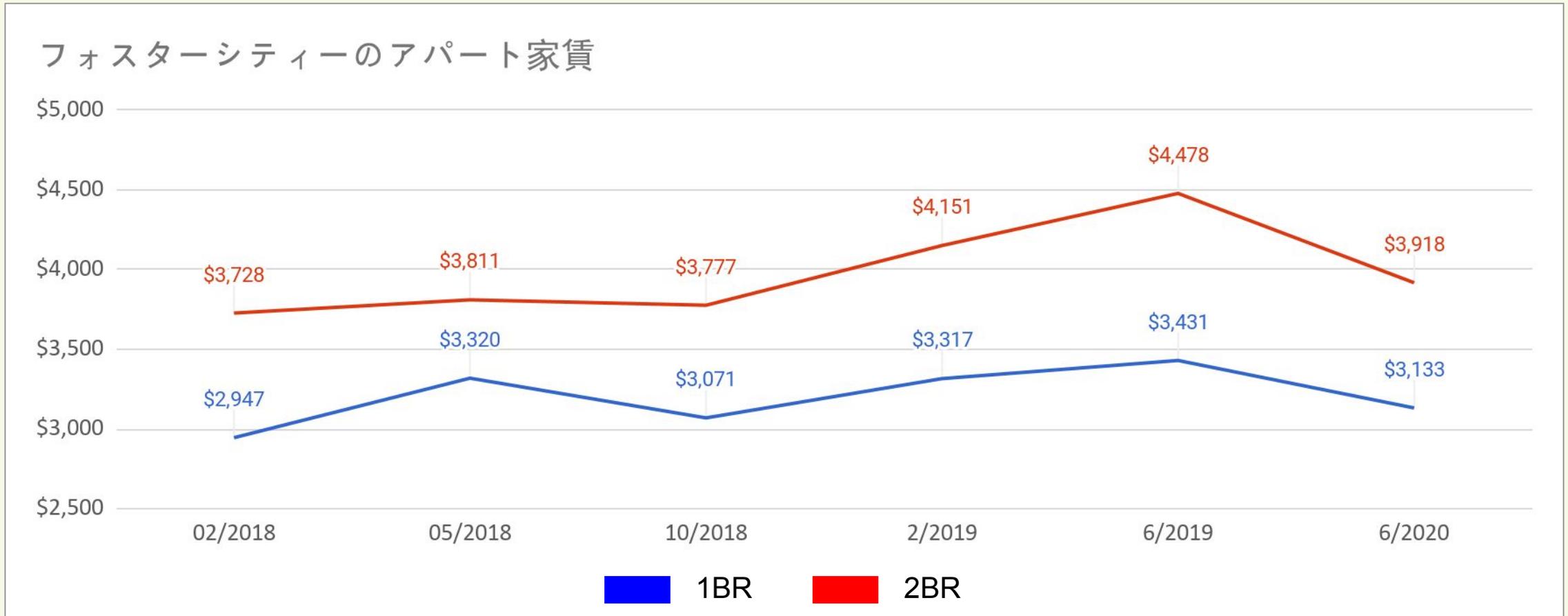


入居率: 6/2019 96.35% 6/2020 92.90%



シリコンバレー不動産で紹介しているアパート賃料の統計データ

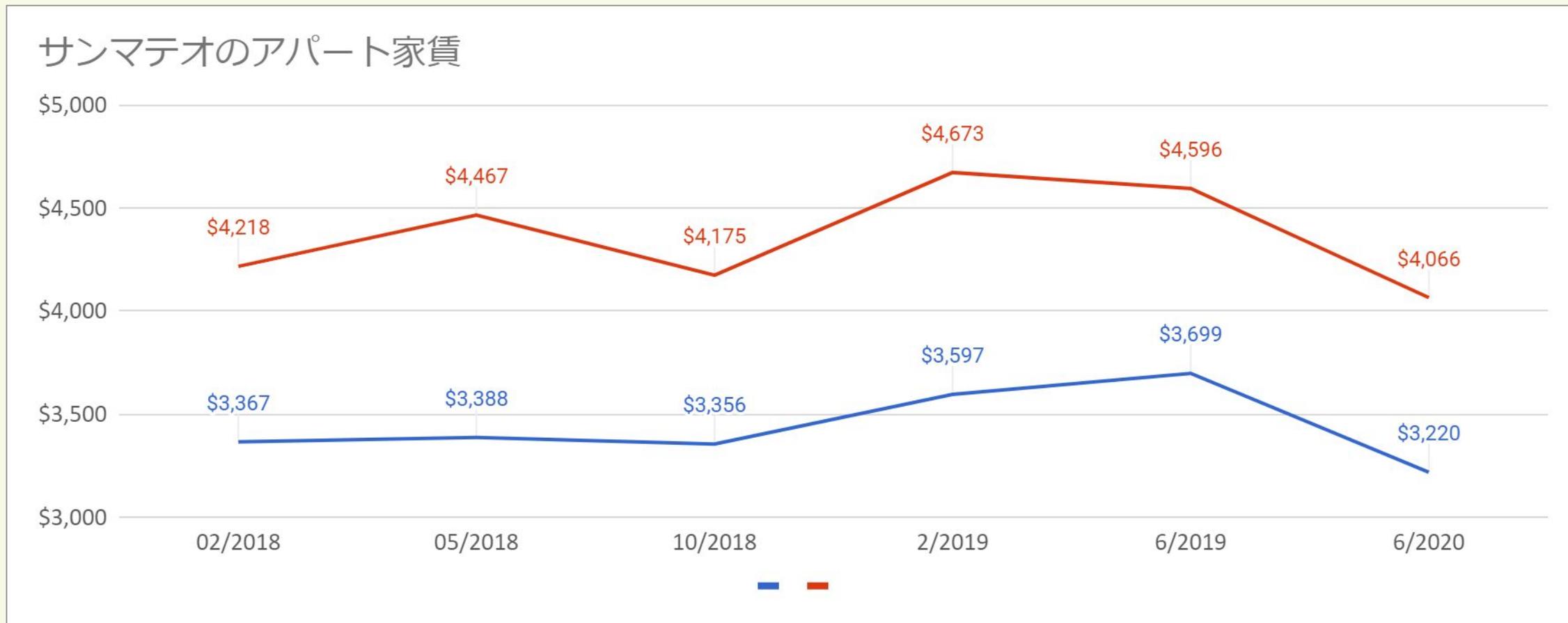
フォスターシティのアパート家賃



入居率: 6/2019 95.23% 6/2020 93.32%



シリコンバレー不動産で紹介しているアパート賃料の統計データ

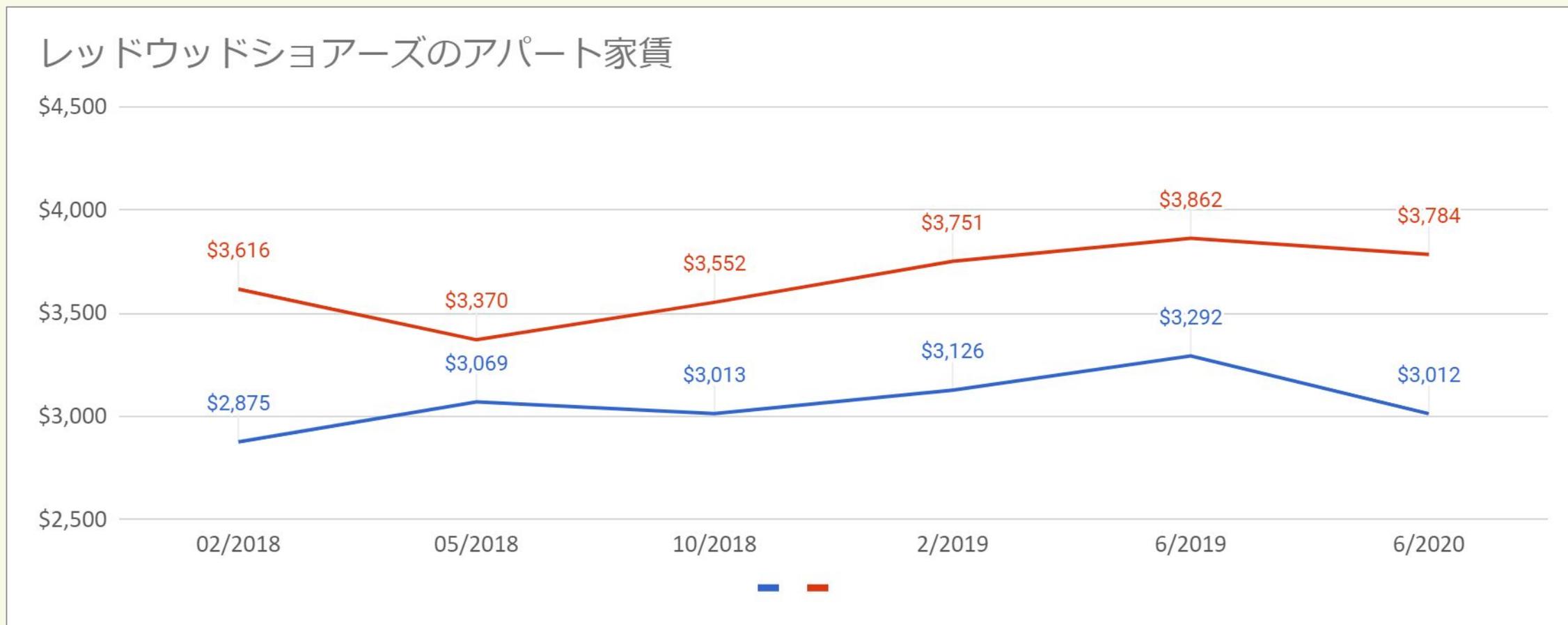


入居率: 6/2019 95.95% 6/2020 90.86%



シリコンバレー不動産でご紹介しているアパート賃料の統計データ

レッドウッドショアーズのアパート家賃

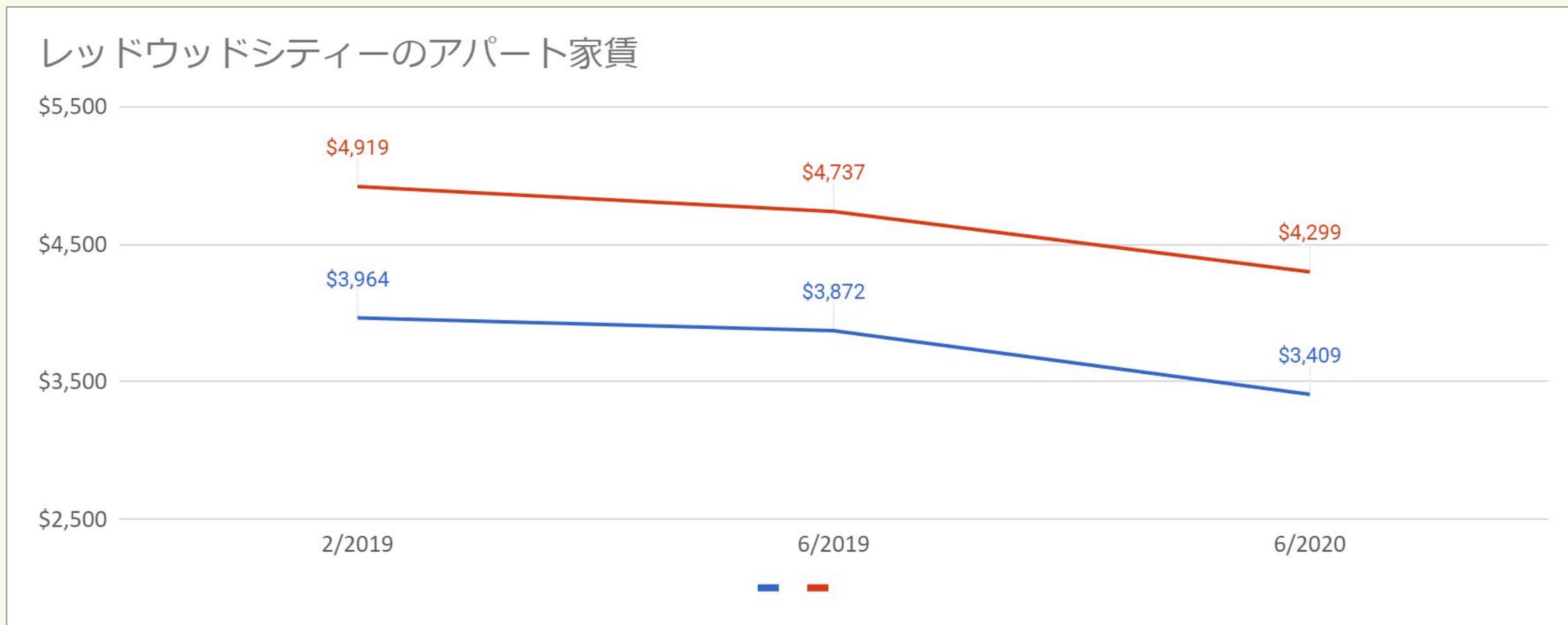


入居率: 6/2019 96.2% 6/2020 94.4%



シリコンバレー不動産で紹介しているアパート賃料の統計データ

レッドウッドシティのアパート家賃



入居率: 6/2019 91.31% 6/2020 91.31%



駐在員アパートも含めて、貸主側は新規契約を促す為家賃割引などのプロモーションをやっているところが多い

例えば:

- 1年契約を交わせばお家賃一ヵ月分 FREE
- お家賃2ヶ月分 FREE
- お家賃1ヶ月分+\$750 FREE
- 申し込み費 FREE

このようなプロモーションにより実質的なお家賃は更に低くなる

しばらくは力のバランスは テナントにシフトされる傾向が続くと思われる



シリコンバレー不動産契約と法律について

2020年6月25日

契約更新

契約更新の時期が迫っているがどうするべきか

まず賃貸契約文書の中に途中解約の条項があるかチェック。もしなければ、その内容を含めるように交渉(困難と予想される)

賃料を同額か下げてもらうように交渉2020年内で賃料が上がるというケースはおそらくあり得ない
駐在員にとっては 月々の契約のほうが賢明。

カリフォルニア州の家賃値上げ制限(Rent Control)

- 築15年以上のアパートでは賃料の値上げは最高で5%+消費者物価指数まで
- 月契約の場合も値上げ5%-8%
- 立ち退き命令は許可されていない

除外

一軒家、コンドミニアム、タウンハウス
築15年以下のアパート



途中解約について

リースを解約する必要がある、その条項が含まれている場合

- 大家にできるだけ早く通知する
- 柔軟に対応し、大家の損失をなるべく軽くする方法を見つける

リース解約の条項が含まれていない場合

- 大家にできるだけ早く通知する
- 1ヶ月か2ヶ月の賃料を払う事で解約可能にしてもらえるよう交渉

大家から残りの契約期間の全ての賃料の支払いを要求された場合

- 退去後も普段と同様に月ごとの支払いをする
- 支払いをする前に毎月大家に借り手が見つかったかチェック
- 次の借り主を見つける努力をしているか大家に確認
- 大家に退去する前でも内覧してもよい旨を伝える



現在わかっていること

1. 高い失業率
2. 低い入居率
3. ビザ発行の削減
4. 経済の低迷
5. 耐久財(車、冷蔵庫、飛行機などの需要の低下
6. 政治闘争
7. 海外渡航の激減
8. コロナ感染者と死者の増加

この先の見込み

6から8か月後の予想

- 失業率のさらなる増加
- 空室率の上昇
- 特に9月以降の賃料の値下がり
- 政治闘争の拡大
- さらなるコロナ感染者と死者の増加

info@siliconvalleyfudousan.com

1900 Camden Ave, Suite 101, San Jose, CA 95124

シリコンバレー日系企業の成功をサポート

シリコンバレー不動産

California Real Estate License #01464895

