



2021年第一期賃貸市場のご報告

2021年2月23日

コロナの影響はまだまだ続いている

- 長引く失業
 - 連邦政府の援助縮小
 - リモートワークの定着・続く
- ⇒ 家賃が払えない
- ⇒ 高価な都市部から脱出

↓

入居率の低下

↓

賃料がまだ下がったまま

2020年12月までの失業率の変化

シリコンバレー不動産

California Real Estate License #01464895



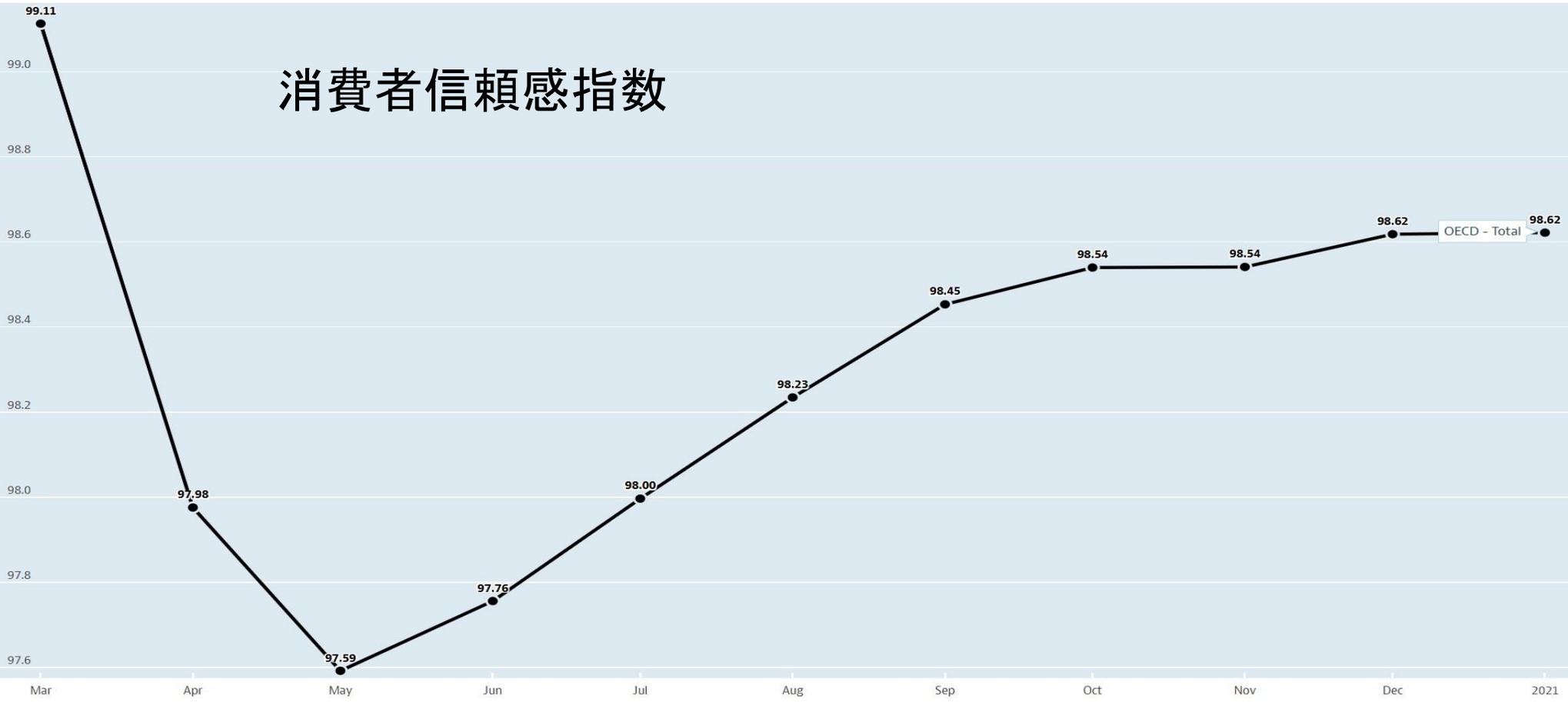
<https://fred.stlouisfed.org/series/CASANT5URN>

Consumer Confidence Index



Consumer confidence index (CCI) Amplitude adjusted, Long-term average = 100, Mar 2020 – Jan 2021

消費者信頼感指数

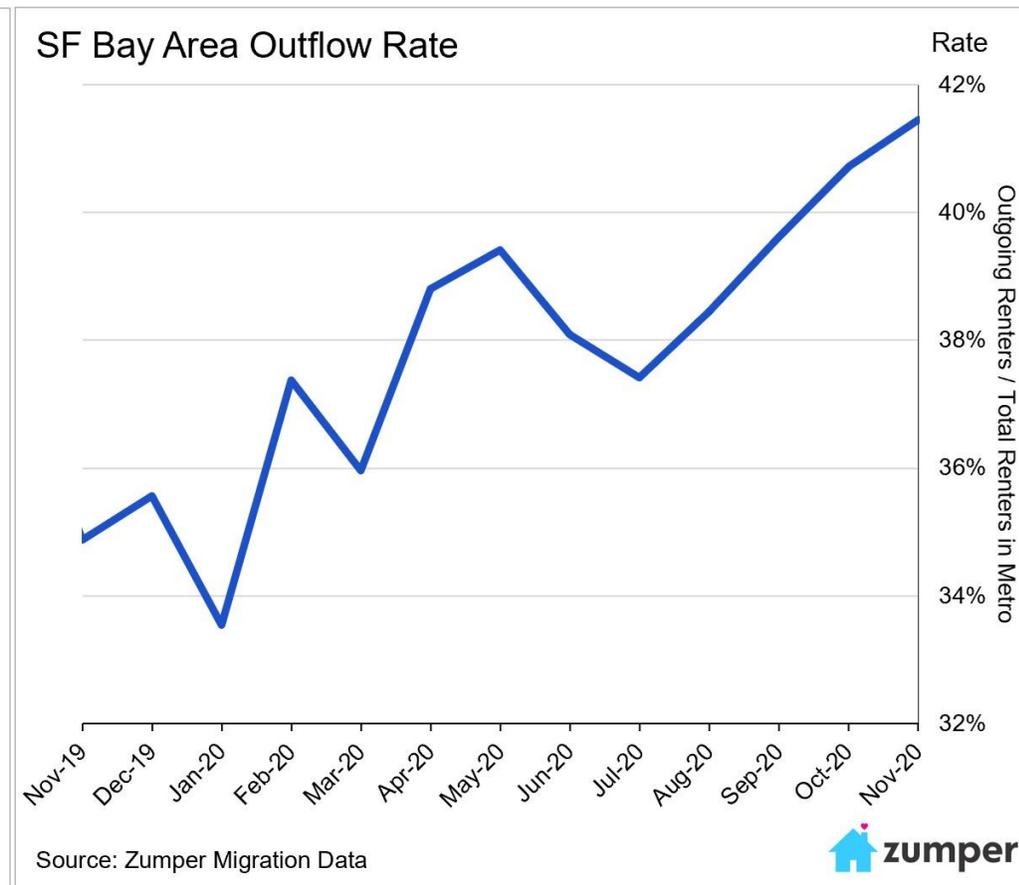
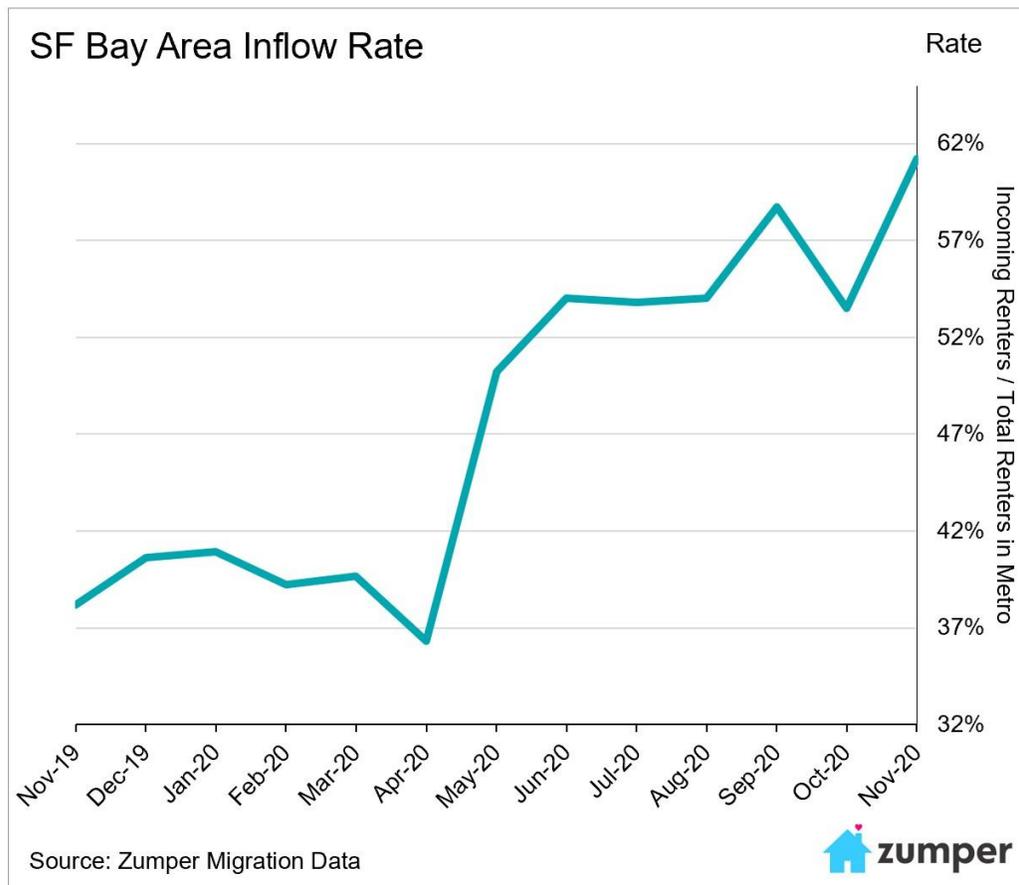


<https://data.oecd.org/leadind/consumer-confidence-index-cci.htm>

シリコンバレーの賃貸人口移動

シリコンバレー不動産

California Real Estate License #01464895



ベイエリアから出ていく人口も多いが、移って来る人口も増え始めていることで、入居率は安定するのではないかとの予想

2月までのシリコンバレーの一般賃貸市場

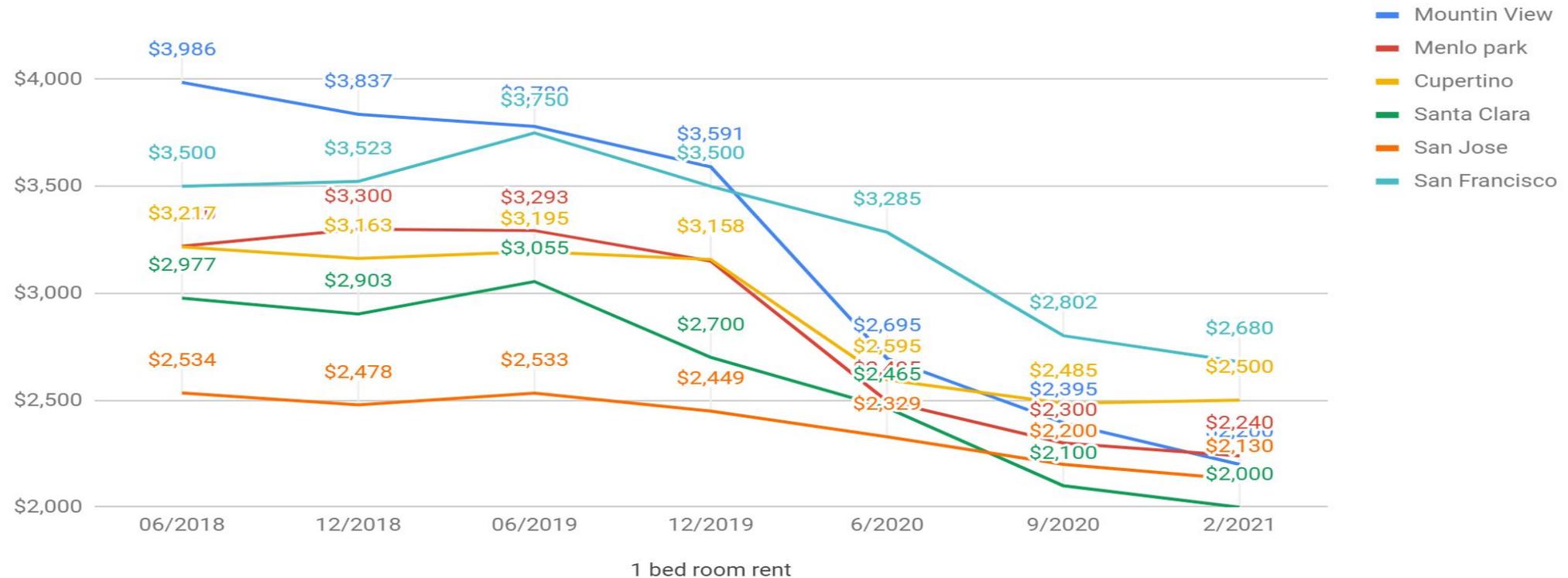
シリコンバレー不動産

California Real Estate License #01464895



コロナ感染の影響まだまだ続いているー賃料も引き続き低下

ベイエリアの1BR賃料トレンド



シリコンバレー1BRアパート賃料の変化

シリコンバレー不動産

California Real Estate License #01464895



	9/2019 - 9/2020	6/2020 - 9/2020	9/2020 - 2/2021	1BR平均賃料 2/2021
Mountain View	-16%	-11.1%	-8.1%	\$ 2220
Menlo Park	-15.9%	-7.8%	-2.6%	\$ 2240
Cupertino	-15.7%	-4.2%	+0.6%	\$ 2500
Santa Clara	-16%	-14.8%	-4.8%	\$ 2000
San Jose	-11.5%	-5.5%	-3.2%	\$ 2130
San Francisco	-14.1%	-14.7%	-4.4%	\$ 2680



シリコンバレーの駐在員のアパート賃貸状況

*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。

2020年9月29日



- 以前と同じく、ベイエリア全般の傾向と同じくアパートの賃料が下降した地域もあるが、賃料が安定、或いは上昇し始めている地域もある
- 去年の9月の時点で、コロナ以前と比べると賃料が10%以上下がっているアパートが多かったが、現在は全般的に駐在員アパートの賃料は安定、或いは上昇し始めている。
- だが、まだコロナ以前と比べると賃料は著しく低い
- まだ大きな割引などのプロモーションをやっているアパートも少なくないため、実効賃料 (Effective Rent: 実質的に支払う平均家賃) もまだ低い

例えば、サンタクララのCobaltの1BRの場合：

- 2020年9月に比べ、ベース平均賃料は上がった 月々 **+\$81**
- 同じ期間で実効賃料は下がった 月々 **-\$247**

入居率が95%以上に回復するまでは、このような状況が続く見込み

駐在員アパート・入居率の変化

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関係しているが、、、95%が目安

入居率の変化

地域	入居率		
	6/19-6/20	6/20-9/20	9/20-2/21
Santa Clara	-4.81%	+1.2%	-0.1%
North San Jose	-2.6%	-1.6%	+2.9%
Cupertino	-3.8%	-4.2%	+5.3%
Sunnyvale	-3.6%	-1.2%	+3%
Foster City	-2%	-1.3%	+1.7%
San Mateo	-5.3%	+1.2%	+1.9%

駐在員アパート賃料と入居率の変化

シリコンバレー不動産

California Real Estate License #01464895



賃料低下が止まって、上昇傾向に向かっている

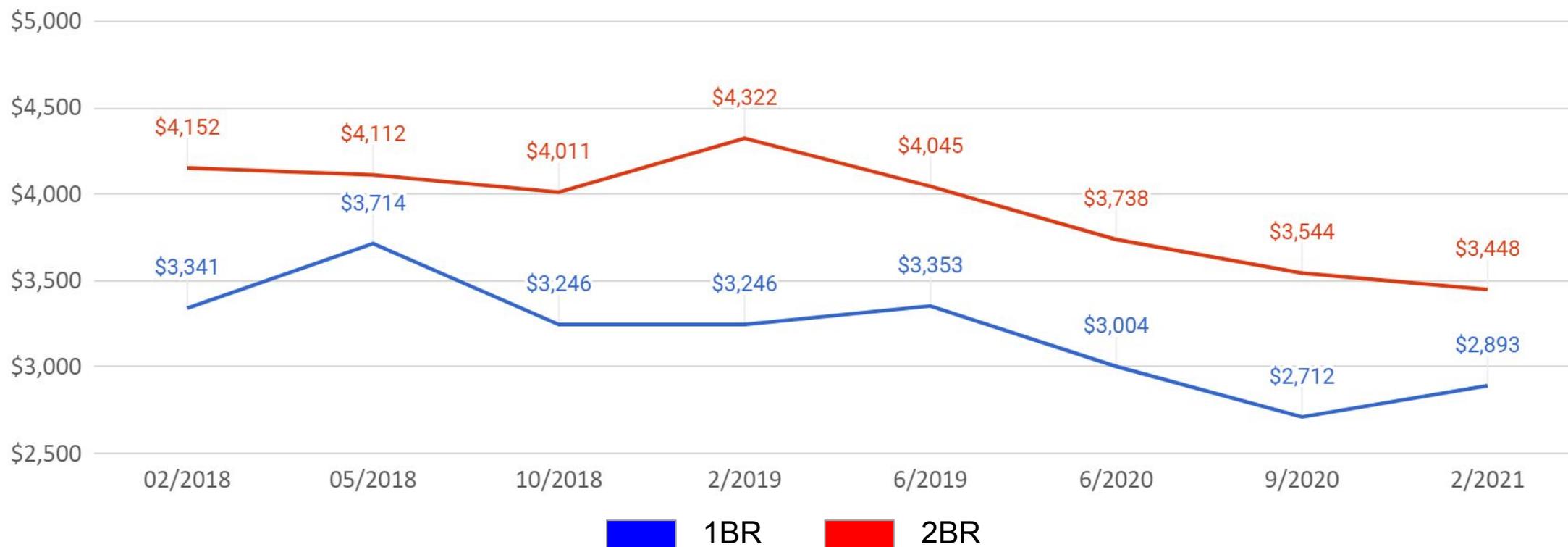
地域	1 BR			2BR		
	6/19-6/20	6/20-9/20	9/20-2/21	6/19-6/20	6/20-9/20	9/20-2/21
Santa Clara	-10.4%	-9.7%	+6.7%	-7%	-5.2%	-2.7%
North San Jose	-10.4%	-0.1%	+2.8%	-7.6%	-3%	+4.8%
Cupertino	-10.7%	-5.4%	+0.6%	-7.1%	-4.3%	-1%
Sunnyvale	-14%	-12.2%	+4.3%	-11.4%	-9.1%	0%
Foster City	-8.7%	-9.1%	-5.2%	-12.5%	-9.6%	+3.5%
San Mateo	-12.9%	-4%	-3.1%	-11.5%	-3.2%	-3.9%

入居率が全域で上がってきている為、6/2020から9/2020に比べ、賃料が低下傾向から回復に向かいつつあるのが分かる



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

サンタクララ・サンノゼのアパート家賃

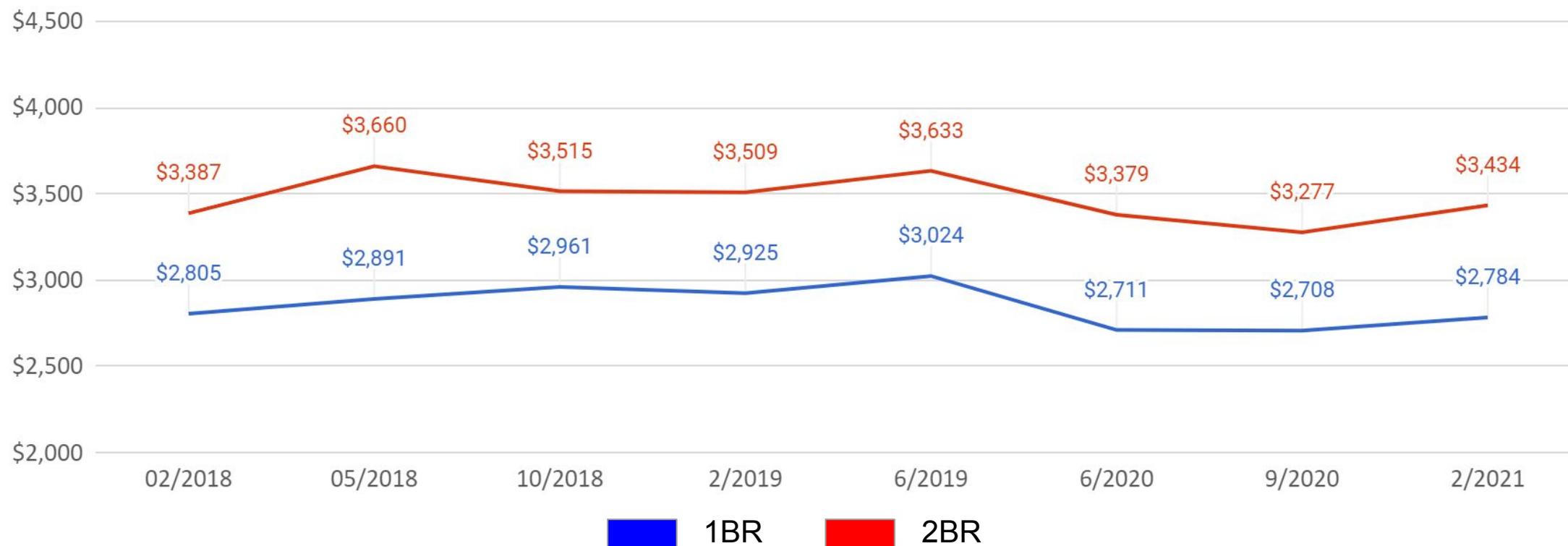


入居率: 6/2020 90.62% 9/2020 91.67% 2/2021 91.61%



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

北サンノゼのアパート家賃

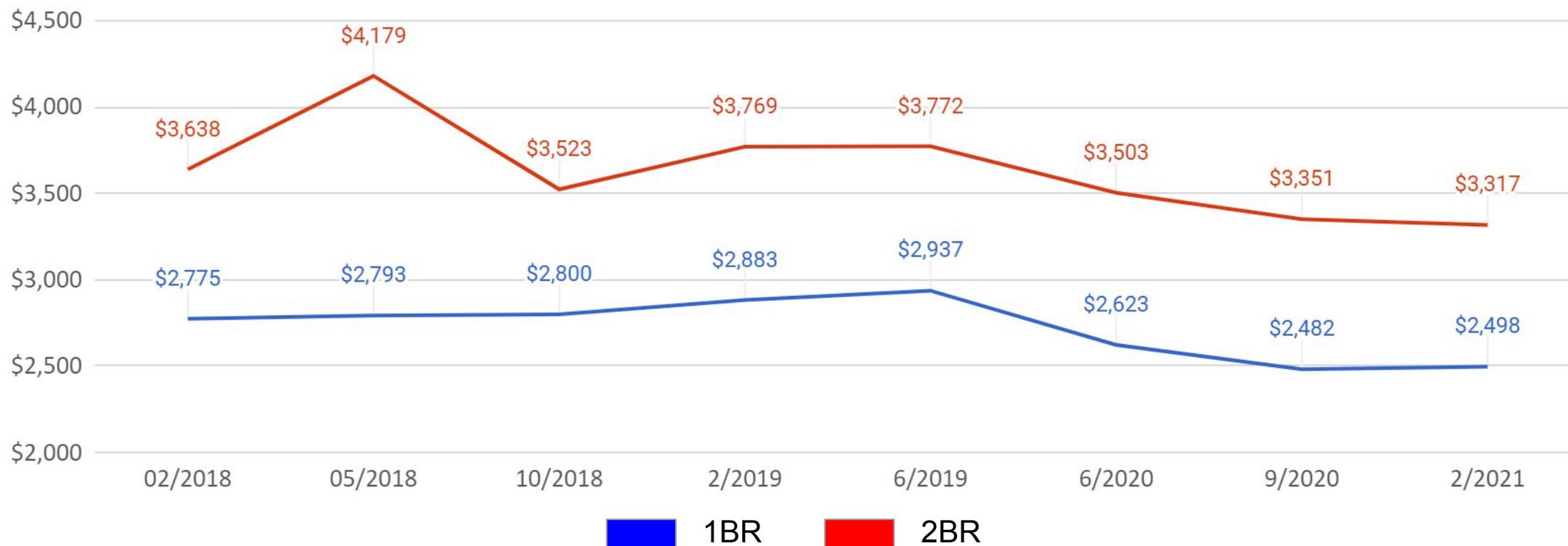


入居率: 6/2020 93.75% 9/2020 92.21% 2/2021 94.85%



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

クパチーノのアパート家賃



入居率: 6/2020 93.58% 9/2020 89.65% 2/2021 94.43%

前回の例

シリコンバレー不動産

California Real Estate License #01464895



Markham Apartments

9月の入居率 **82%** 以下

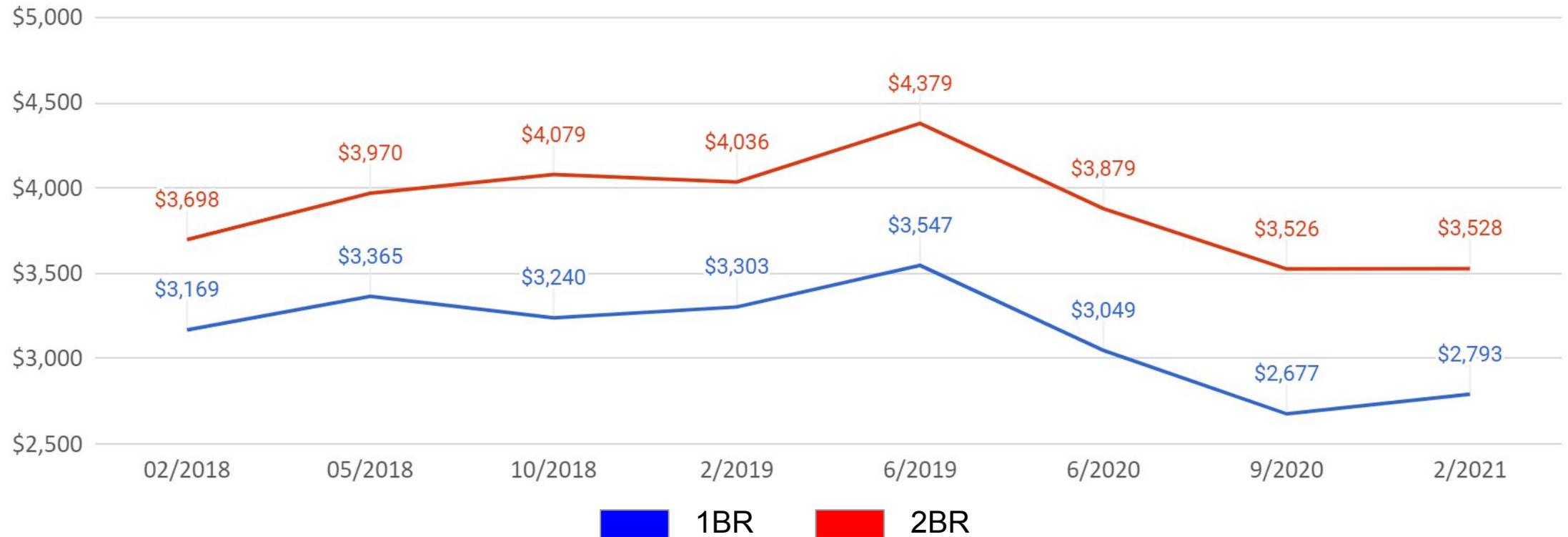
2月現在は **89%** まで回復

まだ入居率が95%より大幅に低いので、引き続き賃料の変化を抑えながら、Concessionで入居率を上げている。



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

サニーバールのアパート家賃



入居率: 6/2020 92.90% 9/2020 91.76% 2/2021 94.55%



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: 6/2020 93.32% 9/2020 92.13% 2/2021 93.74%

例えば

シリコンバレー不動産

California Real Estate License #01464895



Marlin Cove Apartments

9月のウェビナー時

2020年6月から9月までで1BR賃料が**-23%**

2019年の6月に比べると実効賃料が

1BR 月々 **-\$1,100 以上**

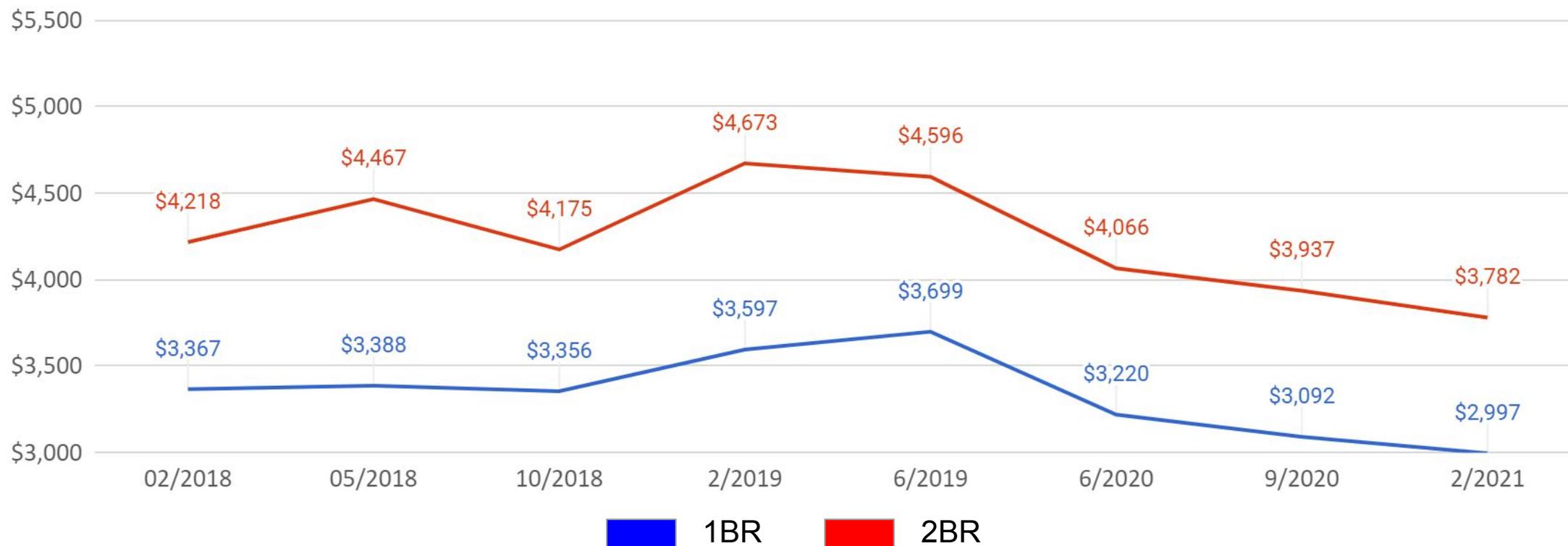
2BR 月々 **-\$1,400 以上**

2020年9月以来、賃料も実効賃料も殆ど変わらないが、**入居率が3%上がった**



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

サンマテオのアパート家賃



入居率: 6/2020 90.86% 9/2020 91.91% 2/2021 93.66%

SVF Webinar

シリコンバレー不動産

California Real Estate License #01464895



立ち退きに関する新しい法律



通常の入居率 VS 経済的稼働率

SB91 立ち退きの一時停止令は2020年4月1日から2021年6月30日までとなっております。

レンタル アシスタント プログラム
(カリフォルニア州)

最大80%までの過去未払い家賃を支払う
貸主は過去未払い分20%を大家へ支払う



- 入居率が高い
- 家賃は横ばいまたは少し上昇
- 理由
 - エレベーターなどの他人との共用部分がすくないため
 - 仕事スペースの確保
 - ステホームを楽しむための裏庭が人気

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

