全米不動産市場情報・業界トピックス

WHITE CUBE LLC
Real Estate | Business Solutions

WHITE CUBE LLC
社長
大春　敬

全米不動産市場情報

全米不動産市況の現状は？

2009年極限まで落ち込んだ全米不動産市場は、2010年から毎年連続で好調を維持して来ている。

日本的に考えると「不動産バブル？」と勘違いをしがちだが、アメリカの不動産売買価格は賃料収入を基準としたキャッシュ・フローから逆算したCAP Rate（利回り）で試算されるため、テナントの実需に支えられ実態の伴った不動産好景気と考えられる。

拡大する需要に対して新築ビルの供給が伴っていないため各市場では空室率が低下し、結果売り手市場に転じ賃料が上昇して来た結果と言えるだろう。

シカゴのオフィス賃料は他と比べて高いか？

オフィス市場で注目されている都市部の賃料と空室の比較を御覧頂きたい。NYマンハッタン・サンフランシスコの市場価格がダントツに高騰している。これも需要と供給のバランスが崩れている結果と思われる。

シカゴは都市インフラ整備が全米屈指レベルにも関わらず東西大都市と比較すると空室率が高く賃料も低いので、“コスパが良い”オフィス市場として注目されている。

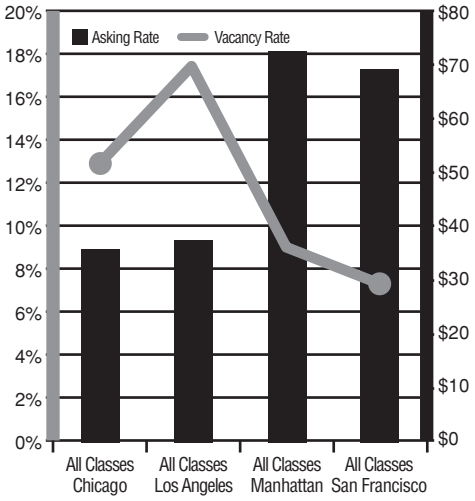
ただそのシカゴ市場でも、近年郊外コーポレートキャンパス型オフィスからダウンタウン新興地区へ本社を移転する傾向が強く、シカゴダウンタウンオフィス賃料は上昇傾向にある。

本社および地域本社をダウンタウンに移転した代表的な例は、Motorola、Sara Lee、Google、McDonald、Beam Suntory等。大手企業のみならず中小も、若く優秀な人材を獲得するためにダウンタウンへの移行傾向は益々強まる一方である。

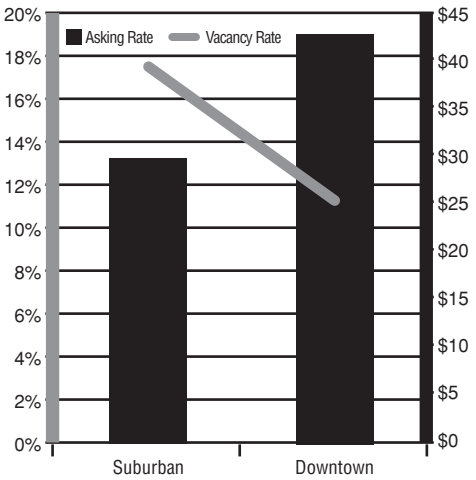
全米工場・倉庫不動産市場は？

全米市場で過去10年間もっとも注目すべきはe-commerceビジネスの急成長である。

全米代表都市別比較
オフィス賃料＆空室率　2016年第二四半期
（全てのクラス・ダウンタウンのみ郊外含まず）



シカゴダウンタウン・郊外
Class Aビルディング賃料
空室率比較



WHITE CUBE LLC
不動産ブローカーとして、ビジネスコンサルタントとして、全米で業務を行っています。
弊社の特徴はチームワーク。
各専門家とチームを組みお客様の様々なご要望にお応えします。

www.whitecubellc.com

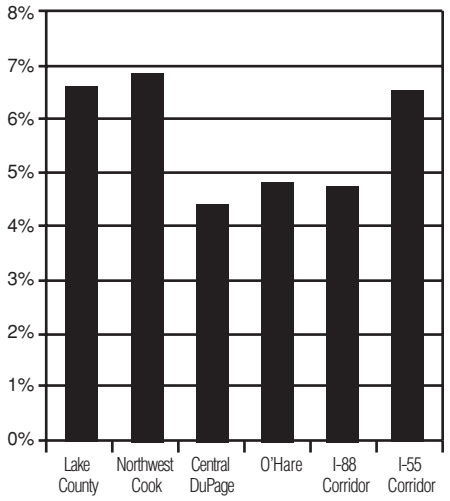
お問い合わせ・ご質問は大春まで
Tel:　847-772-4028
E-mail: toharu@whitecubellc.com

アマゾンを筆頭に数多くのB to Cビジネスがアメリカ不動産業界を牽引し、ここ一年だけ見ても、全米で158mm スクエアーフィート（1,468万㎡＝444万坪）のビル建設が行われたが210mm スクエアーフィート（1,951万㎡＝591万坪）のPositive Net Absorption（実質賃貸契約面積増加、Negativeの場合は減少）が記録され、空室率はさらに低減する傾向であった。

ではシカゴ地区の工業市場は？

全米第二の工業市場であり全米物流中心地であるグレイターシカゴエリアでも、新築着工数がNet Absorptionに追いつかず、過去五年間で空室率は11％から本年第二四半期時点7.25％ まで減少して来た。特にO'Hare空港西側マーケットは物流会社を中心に拡張傾向が続き4.85％まで空室率が低下、その影響でDuPage County・I-88沿線の空室率も低下して来ており今後も売り手市場が継続すると思われる。

グレイターシカゴエリア
サブマーケット別工業用ビル空室率比較
2016年第二四半期



不動産業界トピックス ～日米不動産取引ここが違う～

アメリカには不動産仲介業は存在しない!

アメリカの不動産ライセンス法（以下米）と日本の宅地建物取引業法（以下日）とは根本的に目的が異なる。以下に事例を紹介する。

- **米：** ライセンス法には、不動産取引に関わり報酬を得る者は必ずライセンスを取得していなければならないと明記されている。
  日： 宅建法では、組織単位に5人の社員に対して1人資格を有していれば不動産取引業務を行うことができる。
  ☆： つまり日本ではライセンスを有していない者でも不動産業務が出来、収入を得ることができる。

- **米：** ライセンスブローカーは顧客への守秘義務を徹底し、顧客に不利益な言動を取った場合には刑罰の対象となる。
  日： 宅建士は信用又は品位を害するような行為はしてはならないというガイドラインが明記されているだけで、刑罰に関する記載はない。
  ☆： 米国ライセンス法には具体的な罰金刑・刑事罰等が記載されている。

- **米：** ライセンスブローカーは必ず買手/借手か売手/貸手どちらか一方の利益のためだけに業務を行い、双方の利益に影響を及ぼす立場に立った場合は事前に両者に書面で提示し通常の業務は行うことはできない。
  日： 宅建士は買手/借手と売手/貸手双方の間に立ち、両者の売買・賃貸取引を双方の利益に関わる立場で業務を行うことができる。
  ☆： 法律上、アメリカでは仲介業という存在自体が違法という解釈。

アメリカと日本の大家さんここが違う！

アメリカは契約社会であるので、商工業物件の賃貸・売買必ず何十ページにも及ぶ契約書を貸主の弁護士が作成する。

貸主の弁護士が作成する契約書は基本的に貸主に有利な文面で作成されているので、署名する前に必ず不動産専門弁護士に依頼して、不利な箇所は交渉し訂正する。注）住宅の取引には日本同様雛形を使用することが多い。

アメリカでは賃貸契約更新時こそ要注意!

賃貸契約更新時を軽く見ているテナントは少なくない。現状のまま賃貸契約を更新するとしても、更新する際には必ず貸主側弁護士がAmendment（追記・修正文）を作成し、それに双方が署名する。つまり、それは法律上も再契約を行うのと同等の意味であり、逆に言えば契約内容を見直す絶好のタイミングであるという点に注目していただきたい。

それを熟知するアメリカの貸主は、不動産業界の常識を知らないテナントと直接交渉し、現行契約内容を見直すことなく現状のまま再契約を行うように誘導する。更新時も必ず不動産ブローカーと弁護士に相談し、賃料やその他付帯条件などテナントに有利な条件を引き出すよう交渉を依頼することが重要である。

更新時には、以下の点に気をつけていただきたい。

1. 十分に時間の余裕を持つこと
2. 市場調査を行うこと
3. 現契約内容・建物の精査を行うこと

上記3点を考慮して、契約満期の一年前から更新準備を開始することを推奨する。