

## 【研究ノート3】

# ニューヨークの不動産市場について

愛川 裕二

### 1 ニューヨーク住宅市場の現状について

#### ○ニューヨーク・マンハッタン

マンハッタンの面積は、山の手線内側の面積と同程度といわれている。マンハッタンの南端の世界貿易センターからミッドタウンのオフィス街までが、東京では品川、大崎から日比谷、神田にあたる。5番街の脇あたりが三番町、パークアベニューが南青山や表参道、セントラルサウスのプラザホテルやエセックスハウス周辺が皇居を眺められる麴町、また六義園を眺められる巣鴨、駒込あたりになる。西が下町、東が山の手といわれている。

アップタウンの中央には、東西 0.5マイル（約800m）、南北 2.5マイル（約4km）にわたる世界最大規模の都市型人工公園であるセントラルパークがあり、その面積はゴルフ場（160～200 エーカー、約25万坪）の約4倍の 800エーカーと皇居に比較してもかなり大きい公園である。このセントラルパークの東側に超高級住宅街といわれる集合住宅がある。

#### ○ 超高級住宅街といわれる集合住宅が街の中心にある理由

米国では街の中心に超高級住宅があるケースはそれほど多くはないが、ニューヨークでは超高級住宅街といわれている集合住宅が街の中心に多く存在する。その理由は、素晴らしい公園が至近に位置するということもあるが、一つには、仕事上至近なところに週日は住み、週末はセカンドハウス（マンハッタンから北のニューヨーク州のウエストチェスター郡やニュージャージー州の奥の方）で生活をする、といった豊かさのある人がニューヨークには多くいるからである。

もう一つの理由は、コーポラティブと呼ばれる排他的なマンションがこの周辺に多く建っているからである。

#### ○ コーポラティブとは

日本でマンションと一般に言われるものは、米国ではコンドミニアム（CONDOMINIUM）とコーポラティブ（COOPERATIVE: 共同のビル全体が組合になっている）にあたる。このうちコーポラティブは、入居するのに4回も5回も面接を受けないと入れないといった非常に排他的なマンションであり、お金があってもなかなか購入することができない。例えば、ニクソン大統領が五番街の71丁目あたりのコーポラティブを購入しようとした時、ジャーナリストが沢山くるという理由で住民組合から入居を拒否された。また、所属しているカントリークラブやバックグラウンドなどからその人の社会的地位などをはかり、その上で住民組合がその人を住民の仲間とし

て認めるといった制度がある。このような制度が彼らの生活を守り、それによってコーポラティブといわれる集合住宅の資産価値が保たれているのである。

80年代後半にニューヨークではウォール街に勤めていた若い人たちの所得が急激に伸びた時期があった。その頃は、コーポラティブより複雑な審査がいらぬワンベッドルームのコンドミニアムが非常に流行り価格も上昇したが、87年のブラックマンデー以降、ウォール街の没落とともに弁護士、公認会計士、それらに付随するサービス産業が全て駄目になり、高額のローンを支払い切れなくなった人々がコンドミニアムを一斉に売却したため価格も急落した。

一方、そのころ価格がそれほど上昇していなかったコーポラティブは、価格下落も激しくなく資産価値が再び評価されていった。

#### ○ コンドミニアムの価格

コーポラティブの価格は取引事例が少ないためデータがないが、一般のコンドミニアム（イーストサイド周辺）は、売値で約坪 150～200 万円、平均面積は2LDKで32坪程度であるので総額は 6,000万円前後になる（図1）。このように日本に比較し価格が低いのは土地代が安いためであり、土地代は1種当たり1平方フィートで100ドル（坪40～50万円）をきる。ニューヨークのコンドミニアムの最高の売値価格（トランプパークパレス）でも、1平方フィート当たり1,200ドル（坪で500～600万円）程度と、日本で一時高騰した時の価格と比較しても低い。

一方、米国人は内装を全て自分の趣味にあわせて直すため、日本で販売しているような既成のマンションではなくスケルトン（冷蔵庫や日本の通常の設備は付いている）で購入する。例えば、4,000～5,000万円を2LDKのマンションを購入する場合、さらに10万ドル（1,100万円）程度の費用をかけて、壁紙をはったり、床を直したりして、徹底的に自分の趣味にあったものにする。しかし、売却時には売却相手が気にいらなければ価値はゼロになる。

#### ○ 高級住宅地はどこにあるか--ニューヨークの住宅地の変遷

日本人の夫婦で子供がいる人が安心して住める住宅地は、ニューヨーク州ウエストチェスター郡、コネチカット州のニューヨーク寄りのグリニッチ、ニュージャージー州のジョージワシントンブリッジを超えたバーゲン郡の地域になる。

ニューヨークの住宅地は、地下鉄や鉄道が出来るまではマンハッタンの中にあつた。大変高級なマンションも多くあつたが、移民の流入とともにワズプ(WASP: WHITE, ANGLO-SAXON, PROTESTANTの頭文字、イギリスから移住した人々の子孫で現在米国社会の主流をなす)はマンハッタンから逃げだした。そのワズプが逃げた先がマンハッタン北側のリバディールであり、ワズプにより立派なコンドミニアム等が建てられ良い町になった。しかし、今度はユダヤ人の金持ちが良い町だということで流入してきたので、ワズプは長距離電車で通わなければならないウエストチェスター郡のスカースディールとかブランクスヴィルに移り住んだ。

一方、リバディールはユダヤ人だけの町になるが、しばらくして日本人等他の人

種が入ると今度はユダヤ人がスカースディールとかブランクスヴィルに逃げ、その町はユダヤ人のテンプルがあるにもかかわらず別の人種の町となる。

最終的にワズプはかなり遠くの所に逃げた人とブランクスヴィルとかスカースディールの超高級住宅街に引き続き住む人とは分かれた。このように移民と人種間のイタチごっこのようなことがニューヨークの住宅街の変遷に見られる。

#### ○ 日本人と高級住宅街

アメリカ人にとって集合住宅に住むことは、非常にものを我慢していることを意味している。そのために基本的に4～5年の任期で帰ってしまう日本人を仲間に入れることは、折角お互いの家族が仲良くし子供も友達になったのに可愛そうであるとか、アパートを直したりエレベータを直す費用をみんなで集めようとする時(500～700万円程度)に共同体の意識が欠如するのではないかという理由から日本人を絶対にコーポラティブに入れてくれない。これはフランスやイギリスの駐在員にも同じようなことが言える。そこで東京でいえば六本木から麻布十番にあたるマジソン街やパークアベニュー以東のレキシントン周辺のコンドミニウムに住まざるを得ないのである。このようにニューヨークは人種の坩堝であることからコミュニティに対して非常に敏感であることがうかがえる。

このことは郊外でも同じことがいえる。郊外では部落とかハムレットとか言われるヴィレッジ単位でコミュニティが成り立っており、学校も小学校から高校まで同じクラスとなる。また、自治についても中央からお金を貰っているのではなく完全な地方自治となっており、我々の町はよその町より安心出来る消防士や警察官がいるので資産価値が高いのだということを誇りにしている。しかし、そのような場所に日本人の駐在員はさき程の理由から特に馴染まないため嫌がられる。

#### ○ 住宅地の資産評価

ニューヨークの郊外は東京圏と同じく30～40km圏程度に位置するが、日本と違い通勤するのに座ることが出来る。また、住宅地の価格評価も、通勤距離よりもコミュニティの評価がかなりの比重を占めることが日本とは違う。例えば、スカースディール、その次にブランクスヴィルがあり、さらに30分程離れた所にチャパカという町があるが、この3つの町は、学校も教会もコミュニティのセキュリティーも非常に素晴らしく、各住宅のロットも大きいため資産価値が高い。しかし、すぐ近くのマウントキスコになると通勤距離は短いだがコミュニティの評価が低いことから価値は極端に落ちる。

#### ○ 住宅の価格・取引件数

92年に新規供給された一戸建ては、64%がスタッテン島に集中している。供給戸数は東京のように多くなく年間に300～400戸程度で、ピーク時でも千戸を超えた程度である。新規供給価格についてはデータがないためピーク時の87、88年からどの程度下がったかはわからない。しかし、ニューヨーク、ニュージャージの広範囲の地域の中古戸建て住宅の平均価格は、87年にかけて一気に上昇するがその後20万

ドル前後で安定的に推移している（ポートオーソリティー資料）。

住宅取引件数はデータがない。日本では一次取得者向けの分譲マンションがどこで供給されたか等が問題になるが、ニューヨークの場合は市場が成熟しているためそれ程問題にされない。マンションが新規供給されてる地域はスタッテン島で若干の一次取得者向けのタウンハウスが出来ている程度である。また、コネチカット州のニューケナンとかスタンフォードといった通勤時間1時間40分くらいのところでタウンハウスが供給されている。その両者を除くとほとんど供給はない。

## II ニューヨークの商業用不動産市場について

### ○ ニューヨークのオフィス事情

ニューヨークは中央にマンハッタン島があり、西にニュージャージー州、東にロングアイランド、北にウエストチェスター郡がある。ニューヨークのオフィスビルのメッカはマンハッタンのミッドタウンとダウントウンであり、オフィスビルの棟数はミッドタウンに350棟、ミッドタウンサウス、ダウントウンのウォール街に138棟ある。

宅地面積に対するオフィスビル床面積の割合（ある意味での容積率）は、通りに面した大型ビルとそうでない中小ビルを平均すると、ダウントウン、ミッドタウンともに1,500%程度であると言われている。

全米のオフィスビル床面積（ストック）は、1979年の3,800万坪から1991年には6,500万坪と12年間で2,700万坪（年率5%上昇）が供給され、全米のオフィスビル床面積6,500万坪のうち、ニューヨーク（マンハッタン、ウエストチェスター郡、ニュージャージー州のNY寄りのビジネス街、郊外型オフィスビル、ロングアイランドのJFK方面のオフィス街）に22%の約5億平方フィート（1,500万坪）が集中しており全米の中ではかなり集中した街である。因みに、日本では全国の事業所面積の27%（自治省資料）が東京圏に集中している。

ところで、マンハッタンの不動産は一部の大地主（大部分がユダヤ人）に集中している。マンハッタン全体の面積が3億5千万平方フィートと言われているが、大地主36家族で全体の32%（1億1,500万平方フィート）を所有している。また、外国人が所有する不動産の割合も高く、日本人所有がカナダと並んで3割となり、英国が13%、オランダが8%といった状況である（ポートオーソリティー資料）。

### ○ ニューヨークの不況の現況--- 空室率

ミッドタウンの空室率は、1993年2月現在16.3%と言われている（表1-1）。ただし、この数値は霞が関ビルクラス的大型ビル（PRIMARY）の空室率を示しており、中小規模や1960年代以前に出来た古いビル（SECONDARY）の空室率は20.0%と高くなっている。ダウントウンの空室率はさらに高く、ワールドファイナンシャルセンターやワールドトレードセンターといった大型ビルの空室率は18.1%であるが、1930、40年代に竣工した古いビルは25.4%と高い空室率となっており、良いビルと悪いビルとの差別化が進んでいるのが現状である（表1-2）。

ところで、空室率が高くなった要因はオフィスビルの供給過剰と経済の低迷による需要の減退等があげられるが、ニューヨークの場合賃貸更改の問題がさらに重なっている。ニューヨークは、1968年から72年にかけてビルラッシュがあった。当時の建設資金ローンは、竣工時に賃貸契約が25年結ばれていれば25年建設資金を貸し出すといった賃貸とローンをマッチさせたものであったため、賃貸契約も長期ローンにあわせて20～25年の長期の契約が結ばれた。ビルラッシュから約25年たった現在、当時20～25年の賃貸契約を締結したビルが賃貸更改を向かえており、この賃貸更改が不動産不況をさらに深刻なものにしている。

アメリカの地元の大地主で目先のきく人は、この賃貸更改が来る時期と不動産不況がぶつかりそうだとすることを予測しており、プラザ合意後、円高等により日本人が大量に購入した80年代後半に一気に売却したのが現状ではないかと思われる。

#### ○ ニューヨーク・ミッドタウンの再開発

ミッドタウンを南北に走っているパークアヴェニュー（4番街）は、以前は上に線路が走っていた。駅が34丁目あたりにあったがそれをグランド・セントラルに移し、その線路を地下に埋めた関係で出来たのがパークアヴェニューである。その1950～60年代にオフィスビルがどんどん出来あがった。

ロックフェラーセンターは、以前はコロンビア大学の養豚場であり、その借地権をロックフェラーが購入したのが1929年であった。その当時、ダウントウンはオフィスビルが乱立し、しかもダウントウンとミッドタウンの間はアパートが建ち並び移民が多く住んでおりそれを地上げするのは大変であった。このような理由から、一気にミッドタウンまで飛んで開発を進めたのが第2次世界対戦の直前であった。このように、6番街以東は特別な地域としてミッドタウンに突如として出来上がったスカイスクレーパー（SKYSCRAPER:超高層ビル）である。ここから始まる街の流れは、パークアヴェニュー、グランドセントラル周辺、レキシントン、六番街へと広がる（図2）。

1980年代の金融緩和のニューヨーク市がかなり儲かった頃に、市の指導で再開発されていたのがタイムズスクエア（東京では歌舞伎町あたり、ここは芝居小屋がある）である。この劇場街を再開発するために市はゾーニングを緩くした。ニューヨークが成熟してきたことから、こちら側を開発しないとオフィスビル需要にこたえられないということで、80年代の名物市長が刺激的な固定資産税免除策を採用しこの辺にオフィスビルを建てさせた。ニューヨークはこのような形で発展した街である。

当初、ダウントウンにもミッドタウンにも多くの再開発計画があったが、不動産不況の煽りを受けて現在は殆ど進んでいない。結局はそこまで必要ではなかったということである。再開発計画にファイナンスが付かなかったりしてデベロッパーが建築着工を諦め、ニューヨークの再開発も88年をピークに（86、87年がピークの筈が、日本、ヨーロッパの資金がピークを長引かせた）、89年に入って急激に減少し

た（本当は緩やかなカーブで落ちる筈であった）。これがニューヨーク商業不動産の現状である。

#### ○ 70年代の前半から80年代にかけての商業用不動産の需要と供給

建築着工額を供給、オフィス雇用人口を需要と簡単に考えてみると、81、82年に前回の大不況があり、その前の不況が73～75年となる（図3）。サイクルとしてはさまざまな見方があるが、82年のレーガン税制でのデレギュレーション（DEREGULATION:規制緩和）が始まるあたりを境として、アメリカの不動産市場も変わってしまった。レーガンデレギュレーション以前は結構まともなカーブのマーケットであったが、それ以後から超供給過剰の時代が到来した。超供給過剰の時代がもたらしたのが今回の長引いている不況の原因であろうと思われる。

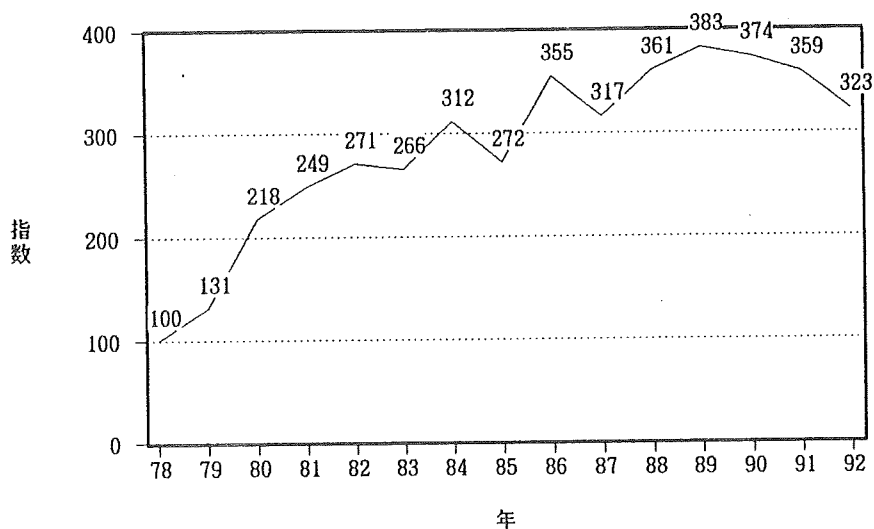
ところで、ニューヨーク市は76年に市政が倒産している。73～74年にニューヨーク市のリンゼイ市長がバラマキ財政を行い大失敗した結果、76年にカーター大統領が助けてくれないことには市の財政は成り立たないというところまで来た。その76年にオリンピア&ヨーク社がニューヨークの個人資産家ユリスの土地を大量に購入しているが、この時がニューヨーク不動産価格の底であったと言われている。この時、オフィスビルを6本程度購入したがその価格は3億2千万ドルであった。それが僅か4年後には6倍の20億ドルになるなど、76～81年にかけてオフィスビル価格は上がった。特に80年の不況を越えた81～82年に非常に上昇した。例えばオリンピア&ヨーク社はマンハッタンに12棟オフィスビルを所有しているが、そのうち76、77年に購入した6つのオフィスビルは1960年代に竣工したかなり古いビル（約15年経過）であったが、80～81年にリファイナンスをして大量にお金を取得している。このようにニューヨークの不動産市場のサイクルをきちんと押さえている人は、サイクルを見ながら投資をうまく行い売り逃げている。

しかし、今回だけはオリンピア&ヨーク社も上手くいかず、前回儲けることの出来たこれらのビルで苦勞している。これらのビルは竣工して30年経過し陳腐化し、資本的支出も非常にかかり、テナントも出ていってしまっている。

最後に、貴重な資料を提供して下さった三井不動産ニューヨーク株式会社の書上社長、富川副社長に心から感謝申し上げたい。

{ あいかわ ゆうじ }  
土地総合研究所研究員

図1 ニューヨーク・マンハッタン のコンドミニアム 価格の推移



(注) 1978年を100とする

(資料) Heller Equities Incorporated - January 1993

表1-1 ニューヨーク・マンハッタン のオフィス空室率及び募集賃料(ミッド・タウン)

	空室率 (%)		募集賃料 (平方Ft/月)	
	92年 2月	93年 2月	92年 2月	93年 2月
プライマリー (賃貸物件)	16.9 %	16.3 %	\$ 36.69	\$ 34.02
(サブリース)	13.1 %	12.7 %	\$ 38.20	\$ 35.20
	3.9 %	3.7 %	\$ 31.57	\$ 29.94
セカンダリー (賃貸物件)	19.5 %	20.0 %	\$ 19.41	\$ 19.22
(サブリース)	17.6 %	18.8 %	\$ 19.40	\$ 19.30
	1.9 %	1.2 %	\$ 19.52	\$ 17.97
建設中 (賃貸物件)	87.1 %	5.5 %	\$ 46.22	\$ 58.00
(サブリース)	87.1 %	5.5 %	\$ 46.22	\$ 58.00
	-	-	-	-

(注) プライマリー-(PRIMARY) : 主要大型ビル、セカンダリー-(SECONDARY) : 中小・老朽ビル

(資料) CUSHMAN & WAKEFIELD, INC

表1-2 ニューヨーク・マンハッタン のオフィス空室率及び募集賃料(タウンタウン)

	空室率 (%)		募集賃料 (平方Ft/月)	
	92年 2月	93年 2月	92年 2月	93年 2月
プライマリー (賃貸物件)	16.4 %	18.1 %	\$ 32.03	\$ 32.27
(サブリース)	14.1 %	16.2 %	\$ 32.91	\$ 32.81
	2.2 %	1.9 %	\$ 26.53	\$ 27.64
セカンダリー (賃貸物件)	25.0 %	25.4 %	\$ 20.92	\$ 19.18
(サブリース)	22.7 %	23.4 %	\$ 21.67	\$ 19.83
	2.2 %	1.9 %	\$ 13.23	\$ 11.31
建設中 (賃貸物件)	30.0 %	-	\$ 25.00	-
(サブリース)	30.0 %	-	\$ 25.00	-
	-	-	-	-

(注) プライマリー-(PRIMARY) : 主要大型ビル、セカンダリー-(SECONDARY) : 中小・老朽ビル

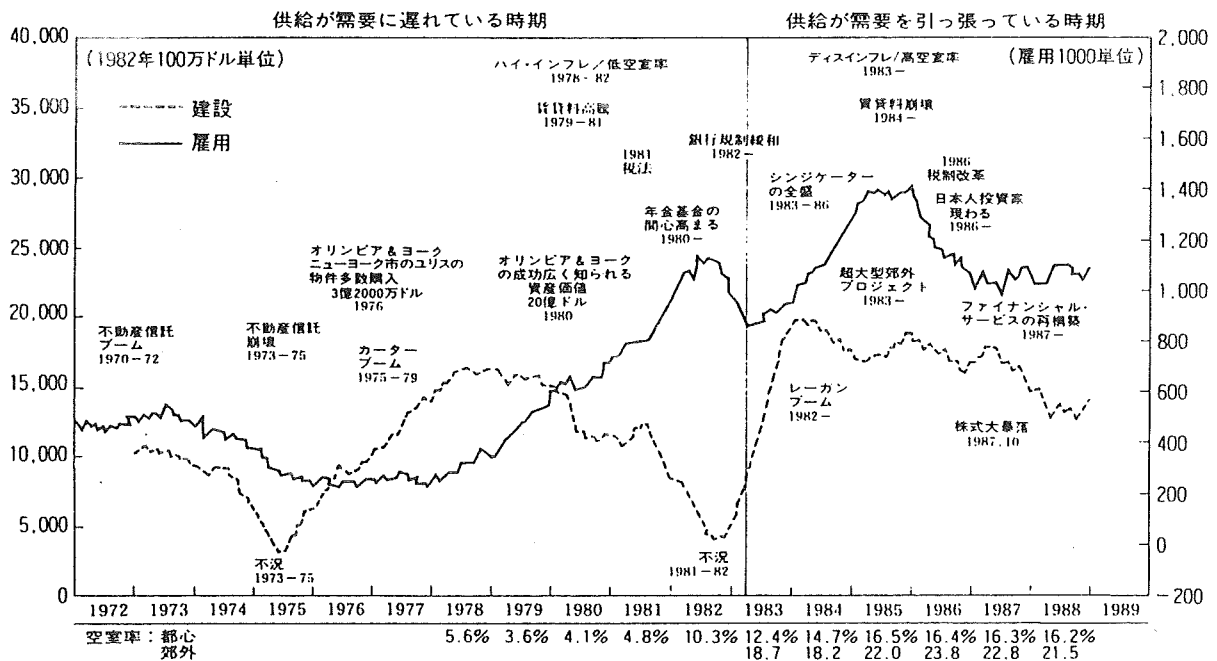
(資料) CUSHMAN & WAKEFIELD, INC

図2 ニューヨーク・マンハッタン



(注) 世界貿易センター(屋上)からダウン・タウン(手前)、ミッド・タウン(奥)方向撮影

図3 米国の施行済みオフィス建設額とオフィス雇用人口の推移



(資料) 「複合不況」宮崎義一 (原典) U. S. Departments of Commerce and Labor Coldwell Banker/Salomon Brothers, Bond Market Research, Feb. 1989