

めぶきニューヨークレポート

MEBUKI NEW YORK REPORT

2021年5月号

- ◇ 【調査レポート】米国での働き方の変容とニューヨーク不動産市場への影響 P. 1
- ◇ 【NYライフ】Batsto Village P. 3
- ◇ 【米国マーケットレポート（4月）】 P. 4
- ◇ 【ニュース一覧】 P. 5

常陽銀行ニューヨーク駐在員事務所
712 Fifth Avenue 8th FL
TEL : +1-347-686-8420
E-mail : newyork@joyobank. co. jp

本レポートの内容につきましては、当行の信頼し得る先からの情報に基づいて作成しておりますが、その正確性、信頼性を保証するものではありません。具体的に法律上、会計上、税務上の助言を必要とされる場合は、それぞれの専門家にご相談くださいますようお願い致します。

発行元：常陽銀行市場国際部



調査レポート

一 米国での働き方の変容とニューヨーク不動産市場への影響 一

コロナ禍において定着してきた在宅勤務ですが、事態の収束を見据え、米国の各企業は今後の働き方について模索しています。また、オフィス勤務者としても、こうした働き方の変容に合わせて住居を移転するといった動きが見られ、ニューヨーク（以下、NY）および近郊エリアの不動産市場が大きく変動しています。今回はこれらについてレポートします。

1. 米国企業の働き方の変化

(1) 在 NY 企業の働き方の現状

昨年 3 月、突然のロックダウンにより NY のほとんどのオフィス勤務者は在宅勤務への移行を余儀なくされましたが、オフィス勤務復活が許容された現在でもなお、NY 市内でオフィスに通勤している人は 10%程度とされています。

また、今後ワクチン接種が広く行き渡った後でも、コロナ禍以前のようにオフィス勤務を完全に復活させる企業は 2 割程度であり、引き続き在宅勤務とオフィスへの出勤を併用する、いわゆる「ハイブリッド勤務」を計画している企業が大半とされています。

(2) 米大手企業におけるこれからの働き方

ワクチン接種の進捗に伴い、コロナ禍の長いトンネルの出口がようやく見え始めてきた今、米企業ではこれからの新たな働き方を模索しています。

IT 大手や金融大手では段階的に出社を再開とする動きがある一方、この 1 年で定着した在宅勤務の併用を認め、今後ネットを通じて社員同士が連携できる環境整備を検討するといった動きもあります。

企業名	今後の勤務体制
マイクロソフト	今年 3 月末にワシントン州の本社を再開、2 割の従業員の出社を許可。ワクチン普及状況などを見ながら出社と在宅を選べる「併用型」を採用。今後は「ネットを通じ社員同士が連携できる環境を整え、積極的に新たな働き方を検討していく」としている。その一方で、「顧客の近くでより多くの接点を持つことで付加価値を生み出すことができる」と対面の重要性も強調。将来的には、在宅勤務の割合は半分以下となる見通し。
アマゾン・ドット・コム	発明・協力するにはオフィス中心の文化に戻ることが最も効果的とし、今年初秋までには大半の社員を出社させる計画。
ツイッター	今後も在宅勤務を容認する姿勢。
JP モルガン・チェース	多くの社員が出社して働く形に戻っていき、在宅勤務の継続は一部にとどめる方針。現場指導を重視し、在宅勤務においては社員教育・師弟関係構築が困難と指摘。また、経営の意思決定が遅くなるとの考えも。

働き方は企業の業種だけでなく企業内の各部署によっても異なることから、各々の企業に適したやり方が定まるまでには、試行錯誤が続くそうです。

2. 働き方の変化による NY 不動産市場の影響

コロナ禍における在宅勤務の浸透を背景とし、NY の不動産市場に大きな変化が生じています。オフィスと住宅の状況は以下の通りです。

(1) オフィス

現在、マンハッタン全体のオフィスの空室率は 9～10%程度とされています。

各テナントの募集賃料の動向については、エリアにより異なるものの、2020 年の 1 年間ではマンハッタン内のほとんどのエリアで低下しており、この傾向は 2022 年半ばまで続くとの見通しにあります。これは、在宅勤務を基本とする企業が、テナント契約更新時において、比較的安価なエリア、あるいは賃借面積の狭い物件への移転を希望する動きが理由と言えます。

(2) 住居

NY 市のアパート家賃は全米でも最高水準とされています。かつてはオフィスへの通勤環境の利便さが人気の一因でしたが、そのメリットは在宅勤務が常態化する中において薄れつつあるのが現状です。

そのため、周辺エリア（ウェストチェスター、ロングアイランド、ニュージャージー等）への、いわゆる「脱 NY」、「ドーナツ化」が顕著となっており、そうしたエリアでは不動産価格が軒並み上昇しています。NY 市内のアパートは在宅勤務を行うには手狭であり、また快適に業務を遂行できないと感じる人が多いことに加え、低金利の環境下で住宅ローンが組みやすくなっていることもこうした動きを後押ししています。

3. おわりに

マンハッタン内ミッドタウンに位置する当事務所が入居するビルにおいても、現状コロナ禍においてオフィスに出勤している人を目にすることは稀です。

ワクチン接種の進捗につれ、企業ごとにそれぞれベストな働き方を模索していくことと思われませんが、今後オフィス出社に戻すとする企業も多く、NY 市の現在の住居事情は遠からず巻き戻しに転じる可能性があります。企業のこうした動きに加え、金融緩和による投資マネーの流入も相俟って、NY の不動産市場は今後も大きく変動する可能性は否定できません。動向について、今後とも注視して参ります。

【ニューヨーク駐在員事務所 飯塚 藤郎】

— Batsto Village —

Batsto Village は、マンハッタンから車で2時間半程のニュージャージー州南部にある史跡です。18世紀に誕生した村全体が当時のまま保存されており、約2世紀半に渡り続いた人々の生活を感じることができます。



Batsto Village は、1766年に鉄工所が建設されたことが始まりと言われていています。鉱石や木、水など鉄の製造に必要な天然資源が豊富にあり、アメリカ独立戦争中は、軍に武器や鉄製品を供給する重要な役割を果たしていました。

しかし1800年代には鉄の製造が減少し、その後ガラス製造、林業や農業と、時代と共に主とする産業も変化し村が衰退していく中、1950年代半ばに州が購入して、建物の修復や観光地としての整備を開始しました。1989年までは数人の住人が住み続けていましたが、現在は住居や車小屋、鍛冶屋、車輪屋、製粉所、雑貨店など、40以上の建造物が保存され、年間を通じ多くの人々が訪れる観光スポットとなっています。



当時の雰囲気のままの村を散策できるだけでなく、各建物の中に入ることもできます。建物内部にも機械や道具がそのまま残されていて、映画のセットの一部のようです。特に興味深かったのは、穀物を加工していた製粉所です。隣を流れる川の水を利用した水車式の製粉機は今でも使える程精巧に作られており、豊かな自然と共存していた人々の暮らしを象徴するものでした。



一方で、鉄工所や村の所有者が暮らした村の中心にある邸宅と、村はずれの村民の住宅の造りや内装の明らかな違いは、産業の発展と共に複雑化していく社会構造の縮図を見ているようでした。小さな村ですが、当時の生活や社会の様々な面を見ることができる貴重な史跡であると感じました。また、森林に囲まれた静けさの中で建物と周囲の自然が作り出す景色がとても美しく、また機会があれば、夏の緑が茂る様子や紅葉の時期など、様々な季節に何度でも訪れてみたいと思う場所でした。



【ニューヨーク駐在員事務所 菱沼 いずみ】

米国マーケットレポート (4月)

○マーケット情報

市場	指標	4月末	3月末	月間騰落額	月間騰落率
株式	NYダウ	33,874.85	32,981.55	+893.30	+2.7%
	ナスダック	13,962.68	13,246.87	+715.81	+5.4%
債券	10年債利回り	1.63	1.74	▲0.11	▲6.6%
為替	ドル/円	109.31	110.72	▲1.41	▲1.3%
	ユーロ/ドル	1.20	1.17	+0.03	+2.5%
商品	原油先物(WTI)	63.58	59.16	+4.42	+7.5%
	金先物	1,767.70	1,713.80	+53.90	+3.1%

出所: Bloomberg

【株式市場】ダウ、ナスダックとも上昇

インフラ投資計画や堅調な経済指標、ワクチン接種進捗等を背景に、ダウは連日最高値を更新する展開。また、長期金利上昇が一服感を強めたことで、ハイテク株中心のナスダック指数も上昇。ただ、月後半にかけては新型コロナウイルスの世界的な感染拡大やキャピタルゲイン課税税率引き上げ法案等が嫌気され、上値の重い展開に。

【債券市場】米国10年国債利回りは低下(価格は上昇)

3月末に発表された2兆ドル超のインフラ投資計画の財源として法人増税案が提示されたことで、国債増発懸念が後退。また、27~28日のFOMCにてパウエル議長の発言で過度な早期金融緩和縮小観測が修正されたこともあり、利回りは低下基調に。もっとも、米景気の回復期待から低下幅は縮小。

【為替市場】ドルは対円で下落

ドル円は概ね日米の長期金利差の動向に左右される展開。米長期金利の低下、FRBの金融緩和策の長期化観測、米経済正常化の遅れ懸念、リスク回避の動き等により、ドルは下落。ただ、下旬の長期金利の上昇や好調な経済指標等を背景に下落幅は縮小。

【商品市場】原油先物、金先物とも上昇

原油相場は、4月1日にOPECプラスの会合にて5月から7月にかけて協調減産規模の段階的な縮小が決定されたが、ワクチン接種の進展に伴う米国を中心とした経済活動再開による原油需要拡大期待等から、1バレル60ドル前後での推移。

○米国市場の概況



ニュース一覧

(2021年4月のニュースを抜粋、日付は Bloomberg 掲載日であり、あくまで参考となります)

●経済（発表順）

- ・ISM 製造業総合景況指数:3月は64.7と約37年ぶりの高水準(前月は60.8)(4/1)
- ・貿易収支:2月は赤字額が▲711億ドルに拡大(予想▲705億ドル)(4/7)
- ・非農業部門雇用者数:3月は前月比+91.6万人と7ヶ月ぶり大幅増加(予想+66万人)(4/2)
- ・失業率:3月は6.0%で前月の6.2%から低下(予想6.0%)(4/2)
- ・コアCPI(除食料・エネ):3月は前月比+0.3%と7ヶ月ぶりの大幅な伸び(予想+0.2%)(4/13)
- ・鉱工業生産指数:3月は+1.4%と8ヶ月で最大の伸び(予想+2.5%)(4/15)
- ・小売売上高:3月は前月比+9.8%と10ヶ月ぶりの大幅な伸び(予想+5.8%)(4/15)
- ・住宅着工件数:3月は174万戸と2006年以来の高水準(前月比+19.4%)(4/16)
- ・中古住宅販売件数:3月は前月比▲3.7%の601万戸と7ヶ月ぶりの水準に減少(4/22)
- ・コンファレンスボード消費者信頼感指数:4月は121.7と2020年2月以来の高水準(4/27)
- ・国内総生産(GDP):1-3月速報値は個人消費の伸びが寄与し前期比年率+6.4%(4/29)

●金融政策（米国）

- ・エバンス シカゴ連銀総裁:「われわれ金融当局が最大限かつ包括的な雇用と平均2%のインフレ率という2大責務を達成するまでには、まだある程度の道のりが残されている」(4/7)
- ・パウエル FRB 議長:「コロナ収束に伴うインフレ制御不能は懸念していない」(4/8)
- ・カシュカリ ミネアポリス連銀総裁:「米国の長期的なインフレ期待について、引き続き当局目標の2%前後でしっかりと安定している」(4/8)
- ・ブラード セントルイス連銀総裁:「パンデミックが続いている限り、米金融当局が資産購入のテーパリング(段階的縮小)を議論するのは時期尚早」(4/8)、「米国でワクチン接種率が75%に達すれば、米金融当局がテーパリングを検討するのに必要な条件が整う」(4/12)
- ・クラリダ FRB 副議長:「失業率が長期的な自然失業率に関する計量経済学での特定の推計を下回ったという理由だけで政策を引き締めることはない」(4/14)
- ・パウエル FRB 議長:「今年の米インフレ率は若干上昇する可能性があるが、当局は目標である2%を大幅に超える場合には制御する」(4/20)、「経済活動と雇用は力強さを増した」「まだテーパリングについて対話する時期ではない」「市場の一部はやや泡立っている」(4/28)

●政治（米国）

- ・バイデン大統領:「(大規模インフラ投資計画について)この計画が成立すれば経済が1900万人の雇用を生むことを示している」(4/4)
- ・バイデン大統領:「この10年間で我々は気候危機による最悪の結末を回避する決断をしなければならぬ。地球の気温の上昇をセ氏1.5度に抑えるよう努めなくてはならない」(4/22)
- ・バイデン大統領:「今日以降、公園で友人と集まったり、ピクニックに行くなど、ワクチン接種済みで屋外ならマスクなしで可能になる。接種すれば、屋内と屋外の双方でできることが増える上に、より安全に行える」(4/27)
- ・バイデン大統領:「米国は再び動き出した。差し迫った危険を可能性に、危機を機会に、挫折を力強さに転じている」「今や米国の実業界と上位1%の超富裕層が公平な負担を支払うべき時だ。富ではなく勤労に報いる」(4/29)

(出所:各種新聞、Bloomberg等)