

# めぶきニューヨークレポート

## MEBUKI NEW YORK REPORT

2025 年 No.4

テーマ

米国の住宅市場について

トピックス

～NY 市長選 マムダニ氏の勝利～

NY ライフ

～ウベデザートトレンドとリトルマニラ～



常陽銀行



足利銀行

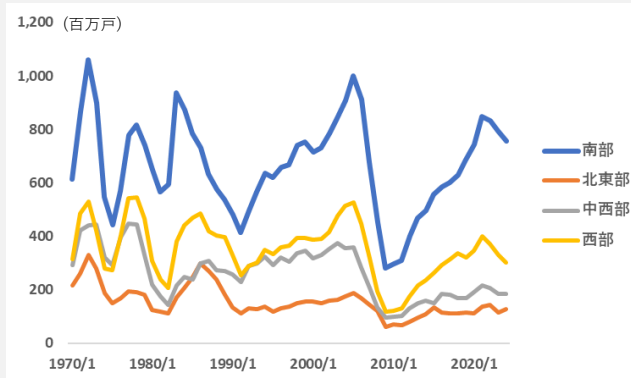


【写真引用：pixabay】

## 米国の住宅市場について

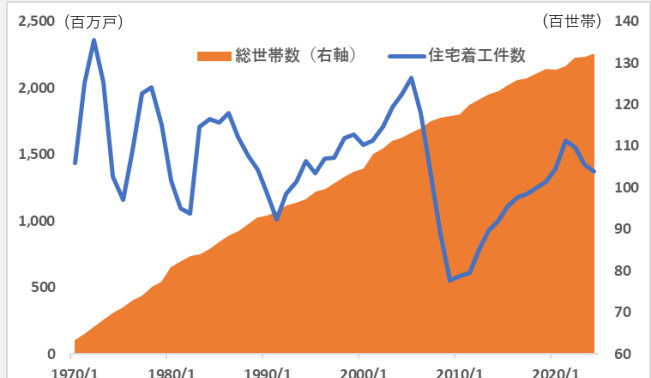
- 米国の住宅市場は、世界中から投資資金が集まる有数のマーケットです。しかし、地域や物件タイプ、購入か賃貸かによって大きく特徴が異なります。
- 米国へ進出される際の駐在員などの住居選びの参考となる米国の住宅市場についてレポートします。

図1 地域別新築住宅着工件数の推移



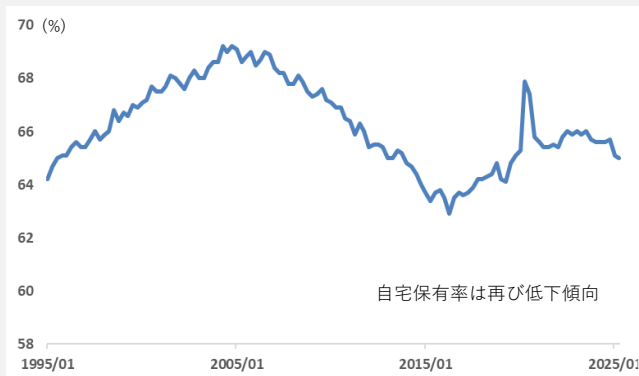
【出所】セントルイス連銀

図2 住宅着工件数と世帯数



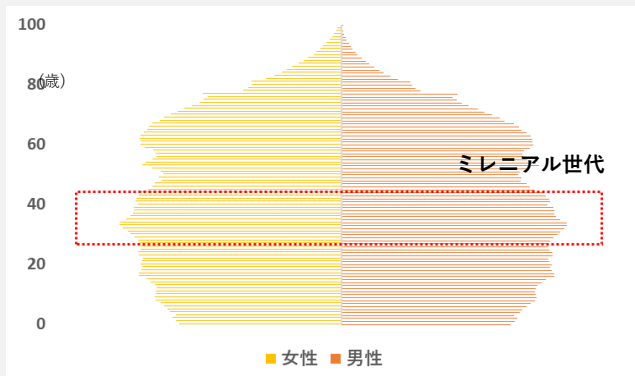
【出所】セントルイス連銀

図3 米国の自宅保有率の推移



【出所】セントルイス連銀

図4 米国の人口動態



【出所】US Census

### 不動産を取り巻く大きなトレンド

2020年のコロナ禍や、税率の低い米南部州（サンベルト）への企業・人口の移動、AI開発の活発化によるデータセンターの急増など、米国不動産市場にはここ数年で大きな変化をもたらす出来事が複数起こっています。

その中でも住宅市場に関しては、コロナ禍の発生により勤務形態が変化し、従業員に在宅勤務の機会が増えました。一方、不動産面ではオフィス需要が急減し、住宅需要が増加しました。また、税率が低くビジネスがしやすい南部州へ企業や人が移動し、住宅着工が急増しています。

### 構造的な住宅不足

現在、住宅建築が伸びているのは主に南部ですが、長期的に見ると米国全体で移民を積極的に受け入れているため、人口・世帯数ともに増加傾向が続いています。一方で、住宅着工数を見ると、2008年の金融危機以降、着工数は大きく減少し、2010年代には人口増加に対し年間100万戸以上不足する状況が続きました。この背景には、資材や賃金などの建設コスト上昇や、過去5年ほどの住宅ローン金利上昇による購入意欲の低下といった短期的な要因だけでなく、人口動態において大きな割合を占めるミレニアル世代（現在20代後半

～40歳前半）が住宅購入の適齢期を迎え、需要が高まっていること、さらに新規物件建設に現住民の意向が強く反映される地域や、ゾーニング・土地利用規制によって集合住宅の建設が難しい地域があることなど、構造的な要因も挙げられます（米住宅運用会社より）。

ゾーニングは都市部で特に強い傾向がありますが、都市部はオフィスワーカーが多く住宅需要も高いため、賃料が上昇しやすい傾向があります。

当事務所があるニューヨークでも賃料上昇圧力が強く、郊外でもアパート建設が増加しています。



図5 米住宅セクターの空室率推移

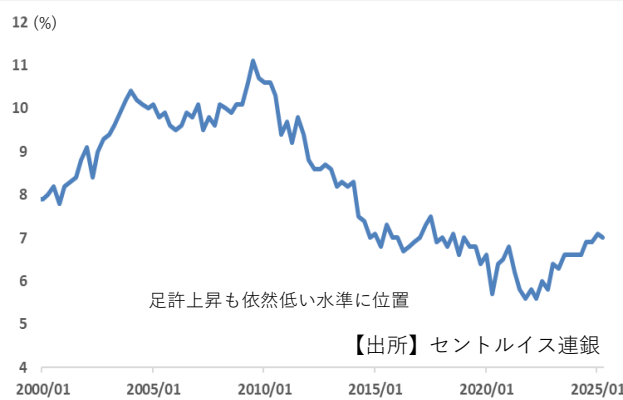


表1 全米ゾーニング上位都市ランキング

| 順位 | 都市名                | コメント  |
|----|--------------------|---|
| 1  | ワシントン (DC)         | 合理的緑地規制や用途分離、単世帯住宅ゾーンなど多く、排他的ゾーニングが強い。        |
| 2  | ニューヨーク (ニューヨーク州)   | 中心市街から郊外まで広く高い制限。集合住宅や高密度住宅への転換が難しく、住宅不足が慢性化。 |
| 3  | プロビデンス (マサチューセッツ州) | 都市圏としては小規模ながら、土地利用規制が強く、集合住宅が建ちにくい地域。         |
| 4  | シアトル (ワシントン州)      | 高密度開発への抵抗やシングル-ファミリー専用ゾーニングが根強く、供給拡大が制限されやすい。 |
| 5  | タンパ (フロリダ州)        | 南部にも規制型ゾーニングが見られるという例。住宅供給の柔軟性が低い。            |

【出所】Eviction Lab

図6 ニューヨーク市近郊地図



## ニューヨークの賃貸住宅市場の例

ニューヨークは米国最大の商業都市で、多くの日系企業が集積しています。現地大手不動産会社 Corcoran 社の栄氏にニューヨークの賃貸住宅市場の特徴を伺うと、「ニューヨークは人気のあるエリアで、空室率も非常に低い地域です。そのため、賃料も上昇しやすく、一般的なワンルームのアパートも平均月 4,000 ドル (60 万円) を下りません」とのことです。

そのため、貸主は非常に強気で、物件見学時にその場で契約しないとすぐに他の借り手が決まってしまう可能性が高いです。また、中途解約時の違約金が月額賃料 3 か月分 (もしくは中途解約不可)、備え付け家電の修繕は借主負担など、借主に不利な条件が多いため、契約内容の確認には十分注意が必要です。

## どこに住むべきか？

単身か家族帯同かによって住居選びの選択肢が分かります。

単身者はニューヨーク市内のワンルームに住むケースが多いですが、家族帯同の場合は治安や教育水準の良さを重視し、郊外 (ウェストチェスター郡〈北東〉やニュージャージー州〈西〉など) を選ぶ駐在員が多い傾向です。

賃料面では、マンハッタンが最も高額ですが、比較的裕福な世帯が住む自然豊かな郊外エリアもコロナ禍以降、週二日程度の在宅勤務が定着したことから人気が高まり、賃料も高いのが特徴です。

通勤手段は地下鉄や電車が主ですが、エリアによってはバスや船など様々な選択肢があります。東京のように満員電車で長時間通勤するケースは稀で、通勤時間は一時間以内が多い印象です。

## 物件選びのポイントと注意点

駅近や買い物の便利さも重要ですが、物件選びでは「治安や教育水準の良さ」が最も優先されます。

また、良い大家 (トラブル時に迅速に対応してくれる、過去の実績が良好など) を選ぶこと、新築は故障が多いため避けること、戸建ては冬場の光熱費が月 1,000 ドル (約 15 万円) 以上となる可能性があることを考慮するなどが、米国での物件選びのポイントです。

## おわりに

当事務所では、米国進出時に参考となる住宅市場の動向について調査を行っております。ご質問などございましたら、お気軽にお問い合わせください。

ニューヨーク駐在員事務所

吉田 圭佑

Email: newyork@joyobank.co.jp

## トピックス ～NY 市長選 マムダニ氏の勝利～

➤ 11月4日のNY市長選で注目されていたマムダニ氏の勝利についてレポートします。

図1 学歴別投票者分布

| 候補者   | 属性     | 大学卒 | 大学卒以下 |
|-------|--------|-----|-------|
| マムダニ氏 | 民主党    | 57% | 42%   |
| スリワ氏  | 共和党    | 4%  | 10%   |
| アダムス氏 | 前NY市長  | 0%  | 1%    |
| クオモ氏  | 前NY州知事 | 38% | 47%   |

図2 年齢別投票者分布

| 候補者   | 18-24 | 25-29 | 30-39 | 40-49 | 50-64 | 65歳以上 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| マムダニ氏 | 76%   | 75%   | 68%   | 48%   | 41%   | 34%   |
| スリワ氏  | 3%    | 5%    | 3%    | 8%    | 9%    | 8%    |
| アダムス氏 | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    |
| クオモ氏  | 21%   | 18%   | 28%   | 42%   | 49%   | 57%   |

### 民主社会主義者の期待の星

11月のニューヨーク市長選にて、次期市長にゾーラン・マムダニ氏（34）が選出されました。1年前までは無名だった同氏は、2024年の大統領選挙で敗北した民主党候補・ハリス氏の失敗を例に挙げ、特に黒人・ヒスパニック層の共和党支持者を中心に、なぜ彼らが共和党に投票したのかを分析し、SNSを駆使した戦略に注力しました。結果、多くの若い支持者の票を集め、初のミレニアル世代・イスラム教徒・南アジア系・アフリカ生まれの市長として当選しました。

看板政策としては、家賃の値上げ凍結や保育無償化、バスの無料化、最低賃金引き上げなどがあり、都市の生活費の高さや格差社会に強い不満を持つ若いニューヨーカーたちの票を取り込みました。

### ユダヤ人票の33%を獲得

一般的にビジネス寄りとされるユダヤ系有権者の半数以上はクオモ元州知事に投票したようですが、その約3分の1もの宗教的に対立するムスリム系のマムダニ氏に投票したことが驚きをもって捉えられ、同氏当選への後押しとなりました。

選挙直前にトランプ大統領はマムダニ氏の優勢に対して危機感をあらわにし、同じ共和党のスリワ氏よりもビジネスの面でクオモ氏に投票するよう市民へ呼び掛けていましたが、実現しませんでした。

ニューヨークタイムズによると、ユダヤ系リベラル派が多い市内アップパーウエスト地区でもマムダニ氏が優勢を維持したとあり、こうしたユダヤ系有権者の支持がポイントになったようです。

### イスラエルの軍事行動に対するユダヤ系米国人の怒り

ガザでの戦争はユダヤ人の政治意識に大きな変化をもたらしました。戦争が長引くにつれ、多くのアメリカ系ユダヤ人がガザ情勢におけるイスラエルに厳しい批判的姿勢を示し、アメリカ系ユダヤ人の39%が「ジェノサイド（集団虐殺）」だと見なしています（ワシントン・ポストより）。

民主党内でも伝統的なユダヤ系議員と、進歩派議員との間に溝があり、来年の中間選挙に向け、このマムダニ氏勝利からどのように

党をまとめていけるかが、注目されます。

### 現地の声

マムダニ氏に投票したという知り合いに話を聞くと、「マムダニ氏は市民の声を聞いてくれるイメージがある。若くエネルギーがあり、少しでもNYを暮らしやすくしてほしい。クオモ氏になっても結局何も変わらなかったら（50代女性）」とコメントしましたが、マムダニ氏に投票した人々の声を代弁していると思います。

また、日本人でアメリカに40年以上在住している筆者の知人の娘さんは、NY市内の高校でマムダニ氏のクラスメートだったそうです。その人となりを知ると、高校生の時から頭の回転が速く、話がうまい、コミュニケーション能力に優れた人物とのことでした。

トランプ氏に対し「移民の街NY」を強調し挑戦するマムダニ氏、これから同氏の政策がどこまで実現されるかが注目されます。

ニューヨーク駐在員事務所

小田川琴音



ウベを使ったデザート、フィリピンの食材や料理

## NY ライフ ～ウベデザートトレンドとリトルマニラ～

### 進化するウベ（紫山芋）トレンド

ニューヨークでは、目立つ紫色と自然な甘味のナッツのような独特の風味を持つウベ（Ube）のデザート人気がここ数年で急上昇しています。フィリピン発祥のウベは、アイスクリーム、ケーキ、クッキー、パイ、など様々なデザートに広がり、フィリピン系ベーカリーから主流のデザートカフェまで多くの店舗で扱われるようになりました。

### なぜウベが人気になったのか？

新しさと色彩、鮮やかな紫色がSNS 映えし、注目を集めているようです。風味はナッツとバニラを思わせる控えめな甘さで、他の素材とも相性が良く、Trader Joe's のような全国展開のスーパーやレストランを通じて広く知られるようになりました。ドリンク用のウベパウダーなどもパックで売られており、30 代の若い世代へ浸透している印象です。

人気のお店は、Lady Wong（ウベデザート）、Kora Bakery（ウベドーナツ）、Jollibee（フィリピン系ファーストフード）、Red Ribbon Bakery（ウベケーキなど）

などで、SNS で頻繁に取り上げられています。

### フィリピンコミュニティ・リトルマニラの歴史

アジア系アメリカ人の中でフィリピン系の人口は3 番目に多く、2022 年時点ではアメリカ国内に約 410 万～460 万人が居住しています。NY 市では 2018 年から 2023 年までの 5 年間で人口が 9.5% も増加し、約 10 万人弱に達したそうです。

NY 市クィーンズのウッドサイド地区には「リトル・マニラ」というエリアがあり、多くのフィリピン系アメリカ人が定住しています。1965 年の移民・国籍法の成立によりアメリカは世界中の熟練労働者を受け入れる体制に転換し、1970 年代に病院での看護師不足が深刻化したことにより、フィリピンから多くの看護師が採用されました。彼らとその家族の多くがクィーンズ区の病院周辺の地域に移住し、周辺にもフィリピン系コミュニティが形成されました。

筆者のフィリピン系アメリカ人の友人に現地を案内してもらったところ、フィリピン系のレストラン、スーパーや銀行、郵便サービ

ス店が並び、クリスマスを盛大に祝うために貝殻で作られたフィリピンのクリスマスライトの飾りつけが始まっていました。

スーパーやベーカリー、レストランではフィリピンならではの食材（甘い味付けのソーセージ・ロングニサやココナッツの食用オイル、魚ベースのペーストなど）の他、ウベ関連の食べ物やパウダーが棚に多く並んでいました。

### ウベ・フィリピン料理のストリートフェア

今年の春、秋にはフィリピン料理やウベランドというストリートフェアが市内で開催され、ウベでできたコーヒーマグ、ドーナツのほか、むすび、チュロスなど、ユニークなメニューが並び、訪れたニュー Yorker や観光客をカラフルな色と味で楽しませていました。

このひとつの食材から始まった「ウベトレンド」は、日本でも参考にしたいアイデアがたくさん詰まっていると思います。

※写真は筆者撮影  
ニューヨーク在員事務所  
小田川 琴音



## News 一覧

## &lt;政治&gt;

- ・トランプ大統領、対中関税 10%下げ表明 レアアース輸出継続や合成麻薬対策で (10/30)
- ・トランプ大統領、NY市長選でクオモ氏支持訴え マムダニ氏勝利なら資金削減 (11/3)
- ・民主 3 戦全勝、NY市長に 34 歳左派マムダニ氏 トランプ大統領 2 期目初の主要選挙 (11/5)
- ・ケネディ元米大統領の孫、下院選出馬へ (11/12)
- ・トランプ大統領、食品 200 品目の関税を撤回 物価高への不満受け方針転換 選挙での苦戦も背景か(11/14)
- ・クックFRB理事の弁護団、住宅ローン詐欺疑惑に反論の書簡 (11/17)
- ・シャーロットの移民摘発、2 日間で 130 人以上拘束 (11/18)
- ・財務長官 次期FRB議長、クリスマス前にトランプ大統領が発表も (11/18)
- ・トランプ大統領、記者殺害でサウジ皇太子を擁護 F35 戦闘機納入承認 (11/18)
- ・米労働省、10 月雇用統計発表取りやめ 11 月分は 12 月 16 日に延期 (11/19)
- ・エプスタイン文書、米司法省が 30 日以内に公開へ (11/19)
- ・トランプ大統領、支持率低下認める 「賢い人々」の間では上昇と発言 (11/19)

## &lt;金融政策&gt;

- ・FRB議長 米経済「想定より幾分堅調」の公算、雇用は弱含み (10/14)
- ・金現物が最高値、4,200 ドル視野 米利下げ観測や米中貿易摩擦巡る懸念で (10/15)
- ・FRB 0.25%利下げ、2 会合連続 12 月追加緩和には慎重姿勢 (10/29)
- ・SEC、株主提案の除外審査を一時停止 アクティビストに逆風 (11/17)
- ・ミラン理事 金融規制緩和、FRBバランスシート縮小につながる可能性(11/19)
- ・議事要旨 10 月FOMC、意見分裂鮮明に 12 月緩和不支持も多数 (11/19)
- ・トランプ大統領、パウエルFRB議長を改めて非難 「金利高すぎる」 (11/19)
- ・クリーブランド連銀総裁 さらに利下げは金融安定リスクを招く (11/20)
- ・FRBミラン理事、資本要件の計算から米国債の除外要求 (11/20)

## &lt;経済指標&gt;

- ・ISM 製造業景気指数 10 月 48.7 8 カ月連続 50 割れ 関税で納期長期化 (予想 49.5) (11/3)
- ・非農業部門雇用者数 9 月 11.9 万人増 (予想 5 万人増) 予想上回る (11/20)
- ・失業率 4.4% 前月の 4.3%から悪化 (11/20)

(出所：各種新聞等、2025 年 10 月中旬～11 月下旬のニュースを抜粋)

めぶきフィナンシャルグループでは、お客さまの海外ビジネスをサポートさせていただきます。  
常陽銀行、足利銀行の海外ネットワークをぜひご活用ください。

**常陽銀行 上海駐在員事務所**

所在地 上海市延安西路2201号  
上海国際貿易中心1901室  
電話 +86-21-6209-0258

**常陽銀行**  
上海代表处  
THE JOYO BANK, LTD.



**足利銀行 香港駐在員事務所**

所在地 Suite 1601, 16th Floor, Tower 2,  
The Gateway, Harbour City,  
Kowloon, Hong Kong  
電話 +852-2251-9475

**THE ASHIKAGA BANK, LTD.**  
HONG KONG REPRESENTATIVE OFFICE



**常陽銀行 ニューヨーク駐在員事務所**

所在地 1270 Avenue of the Americas,  
Suite#555, New York, NY 10020  
電話 +1-917-388-2400

**THE JOYO BANK, LTD.**  
NEW YORK REPRESENTATIVE OFFICE



**常陽銀行 ハノイ駐在員事務所**

所在地 5th Floor, Sun Red River,  
23 Phan Chu Trinh Street,  
Hoan Kiem District, Hanoi  
電話 +84-24-3218-1668

**THE JOYO BANK, LTD.**  
HANOI REPRESENTATIVE OFFICE



**常陽銀行 シンガポール駐在員事務所**

所在地 10 Collyer Quay, #09-07A,  
Ocean Financial Centre,  
Singapore, 049315  
電話 +65-6225-6543

**THE JOYO BANK, LTD.**  
SINGAPORE REPRESENTATIVE OFFICE



**足利銀行 バンコク駐在員事務所**

所在地 689, Bhira Tower at EmQuartier,  
27th Floor, Room No. 2714, Sukhumvit Road,  
Klongton-nue, Wattana, Bangkok 10110  
電話 +66-2-261-2852

**THE ASHIKAGA BANK, LTD.**  
BANGKOK REPRESENTATIVE OFFICE



New York

Mexico City

Hong Kong  
Shanghai  
Taipei  
Mumbai  
Hanoi  
Bangkok  
Singapore  
Jakarta  
Manila

| 主な提携先              | 常陽銀行 | 足利銀行 | 提携先の主な業務内容                                     |
|--------------------|------|------|--|
| ● 日本貿易振興機構 (JETRO) | ●    | ●    | 海外事業展開に関する各種情報提供・各国制度等の情報提供                    |
| ● 国際協力機構 (JICA)    | ●    | ●    | 途上国での海外事業展開に関する各種情報提供・各国制度情報の提供                |
| ● 国際協力銀行 (JBIC)    | ●    | ●    | 海外展開支援融資の提供                                    |
| ● 日本貿易保険 (NEXI)    | ●    | ●    | 輸出入取引を行う際の海外取引リスクに備える各種貿易保険の提供                 |
| ● 中小企業基盤整備機構       | ●    | ●    | 海外事業展開に関する各種情報提供・各国制度等の情報提供                    |
| ● 東京海上日動火災保険       | ●    | ●    | 海外リスク情報等の提供、リスクマネジメントコンサルティングサービスの提供、各種損害保険の提供 |
| ● 損害保険ジャパン         | ●    | ●    | 海外リスク情報等の提供、リスクマネジメントコンサルティングサービスの提供、各種損害保険の提供 |
| ● 三井住友海上火災保険       | ●    | ●    | 海外リスク情報等の提供、リスクマネジメントコンサルティングサービスの提供、各種損害保険の提供 |
| ● セコム              | ●    | ●    | 海外での安全システム・防犯機器商品の提供、海外セキュリティサービスの提供           |
| ● 総合警備保障           | ●    | ●    | 海外での安全システム・防犯機器商品の提供、海外セキュリティサービスの提供           |

| 国・地域  | 主な提携先  | 常陽銀行                                  | 足利銀行 | 提携先の主な業務内容                               |
|-------|--------|---------------------------------------|------|--|
| 東アジア  | 中国     | 中国銀行 (中国)                             | ●    | 中国に関する各種情報の提供、口座開設をはじめとした各種金融サービスの提供     |
|       | 台湾     | 交通銀行 (中国)                             | ●    | 台湾に関する各種情報の提供、口座開設をはじめとした各種金融サービスの提供     |
|       | タイ     | カシコン銀行<br>中国信託商業銀行 (台湾)<br>バンコック銀行    | ●    | タイに関する各種情報の提供、口座開設をはじめとした各種金融サービスの提供     |
| 東南アジア | インドネシア | バンクネガラインドネシア<br>CIMBニシア銀行             | ●    | インドネシアに関する各種情報の提供、口座開設をはじめとした各種金融サービスの提供 |
|       | ベトナム   | ヴィエティンバンク<br>ベトナム外資投資行                | ●    | ベトナムに関する各種情報の提供、口座開設をはじめとした各種金融サービスの提供   |
|       | フィリピン  | バンコデ・オロ・コニバンク<br>メトロポリタン銀行            | ●    | フィリピンに関する各種情報の提供、口座開設をはじめとした各種金融サービスの提供  |
|       | インド    | インドステイト銀行                             | ●    | インドに関する各種情報の提供、口座開設をはじめとした各種金融サービスの提供    |
| 中米    | メキシコ   | バナメックス<br>アグアスカリエンテス州政府、<br>バリスコ州政府ほか | ●    | メキシコに関する現地市場情報・投資情報の提供                   |

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いたします

発行元：常陽銀行市場国際部

常陽銀行ニューヨーク駐在員事務所

1270 Avenue of the Americas, Suite#555, New York, NY 10020

TEL : +1-917-388-2400

E-mail : newyork@joyobank.co.jp