

米国経済・株式市場情報

全米都市部の住宅賃料が過去最高に

コロナ禍により悪化した都市部の賃貸住宅市況が回復傾向を強める

- 2021年7～9月期の全米都市部の平均月額賃料が前期より7.9%値上がりし、過去最高に。
- ワクチンの接種普及による経済活動の再開や住宅価格高騰が背景に。
- 住宅賃料の上昇を受け、米国REITの住宅セクターが堅調に推移。

(1) 全米都市部の賃貸住宅市況回復

- 全米都市部の住宅賃料が上昇しています。2021年7～9月期の平均月額賃料（シングルタイプ、ファミリータイプなど全用途の平均）は1,515ドル（約17万円）と前期より7.9%値上がりし、2020年1～3月期の1,431ドルを超えて過去（2005年1～3月期以降）最高となりました。主要な大都市では、ニューヨークが前期比7.5%増の3,290ドル（約37万円）、ロサンゼルスが同6.1%増の2,027ドル（約23万円）、ラスベガスが10.9%増の1,311ドル（約15万円）等となっています。空室率も低下しています。2021年7～9月期の月平均空室率（同上）は4.7%と、前期より0.6%縮小し、2019年10～12月期以来の低水準となっています（図表1）。コロナ禍により一時悪化した都市部の賃貸住宅市況が回復傾向を強めつつあるようです。

(2) 経済活動の再開や住宅価格高騰が背景に

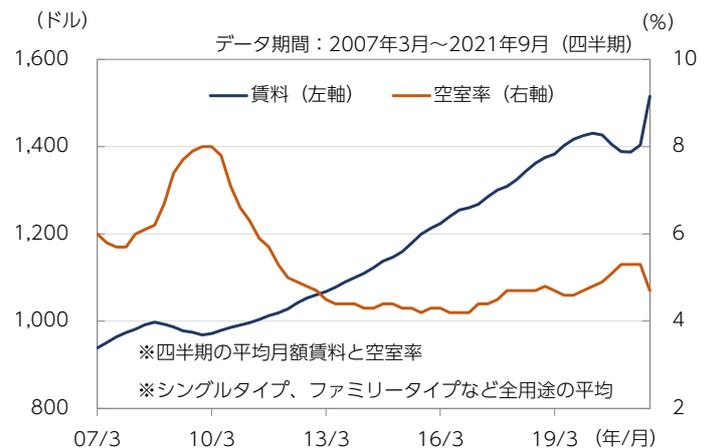
- 新型コロナウイルスの感染拡大を受けて郊外の賃貸住宅に引っ越した人が、ワクチンの接種普及による経済活動の再開及びオフィス出社規制の緩和等で都市部に戻ってきていることや、住宅価格の高騰等が背景にあるものと思われます。
- 建築用資材価格の値上がりや作業員不足等により、住宅価格が高騰しています。2021年8月の全米の住宅価格は前年同月比19.9%上昇し、過去（2000年1月以降）最高となっています（図表2）。価格高騰で持ち家購入を諦め、賃貸を選ぶ人が増えていることも影響しているものと見られます。

(3) 米国REITの住宅セクターが堅調

- 住宅賃料の上昇を背景に、米国REITの時価総額の約16%（2021年8月末時点）を占める住宅セクターが堅調に推移しています。11月5日時点の年初からの上昇率は42.8%と米国REITの同29.2%を上回っています（図表3）。
- 低金利の持続やカネ余り等を背景に住宅価格の上昇が続けば、賃貸住宅へのニーズが一段と高まることが予想され、住宅セクターは堅調な展開を続けるものと思われます。

※米国リートはFTSE Nareit All-Equity Reit指数ベース
出所) 図表1～3はブルームバーグデータをもとに
ニッセイアセットマネジメントが作成

図表1：全米都市部の住宅賃料と空室率



図表2：全米住宅価格の推移



図表3：米国REITや同住宅セクターの推移



【当資料に関する留意点】

- 当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。
- 当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等を保証するものではありません。
- 当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- 投資信託は投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。
- 投資信託の手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。

<設定・運用>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者

関東財務局長（金商）第369号

加入協会：一般社団法人投資信託協会

一般社団法人日本投資顧問業協会

ニッセイアセットマネジメント株式会社

コールセンター 0120-762-506（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>