



なぜアメリカ不動産投資なのか –  
現在の世界経済の状況

ドル建ての実質資産を所有することにより、変動の激しい市場においての投資リスクを分散することができ、**安定性したポートフォリオの形成**につながる。

6 – 8

アメリカと日本における  
不動産投資の違い

インカムゲイン（運用益）、キャピタルゲイン（売却益）の両方から、**国内投資に比べ高い利回り**を期待することができる。

12 – 16

アメリカでの投資先はどこか

高い収益につながる様々な要素が、**全米各地域に広がっている。**

19 – 55

Keller Williamsの  
ネットワークとサービス

アメリカ全土を網羅する約15万人のエージェントネットワークを通じ、**特定の地域から広範囲にわたるまで様々な物件とサービスを提供。**

56 – 60



**GLOBAL # 1  
REAL ESTATE  
POWERHOUSE**

A faint, dotted world map in a light red color, centered behind the text.

**50**

**COUNTRIES**

**1,060+**

**MARKET CENTERS**

**168,000+**

**AGENTS**



- 1983 オースティン、テキサスにてKeller Williams設立
- 1993 エージェント第一主義のモデルをアメリカ全土に展開
- 2008 ビジネス不動産部門設立
- 2012 Keller Williams Worldwideを設立し、世界進出を開始
- 2014 アメリカ国内最大の不動産会社となる
- 2017 KWラボやKelleなどの画期的なAIテクノロジーを駆使した、デジタルトランスフォーメーションが始まる
- 2017 トレーニング・マガジン社による「トレーニング充実度調査」で最高評価を得る
- 2017 世界最大の取引高とエージェント数を達成
- 2018 CareerBliss社による「最も働きやすい企業調査」で第一位に選ばれる
- 2019 Fast Company社による「世界で最も革新的な企業調査」の不動産・開発部門で第一位に選ばれる
- 2020 世界50カ国に広がるネットワークを通じ、東京にて海外不動産投資サービス事業を開始

## 現在の状況

- 世界経済はパンデミック前に弱体化しており、中央銀行の政策がリスク資産のバブル化を促進した。
- COVID-19の影響で、世界中のほぼ全ての産業において経済が劇的に減速した。
- 危機回避のための相次ぐ金融および財政政策により、市場の動きが不安定になっている。
- 前例のない通貨供給量と弱体化した経済が、すべての主要通貨に長期的な下落をもたらすと予想される。
- ムードは「リスク」から、利益追求型の実物資産への投資を含む「安定」へとシフトしつつある。
- 団塊世代の次に大きな世代グループであるミレニアルの需要に直面する低い在庫などの要因により、主要不動産マーケットでは投資家にとって有利な需給バランスが続く見込みである。

## 投資戦略

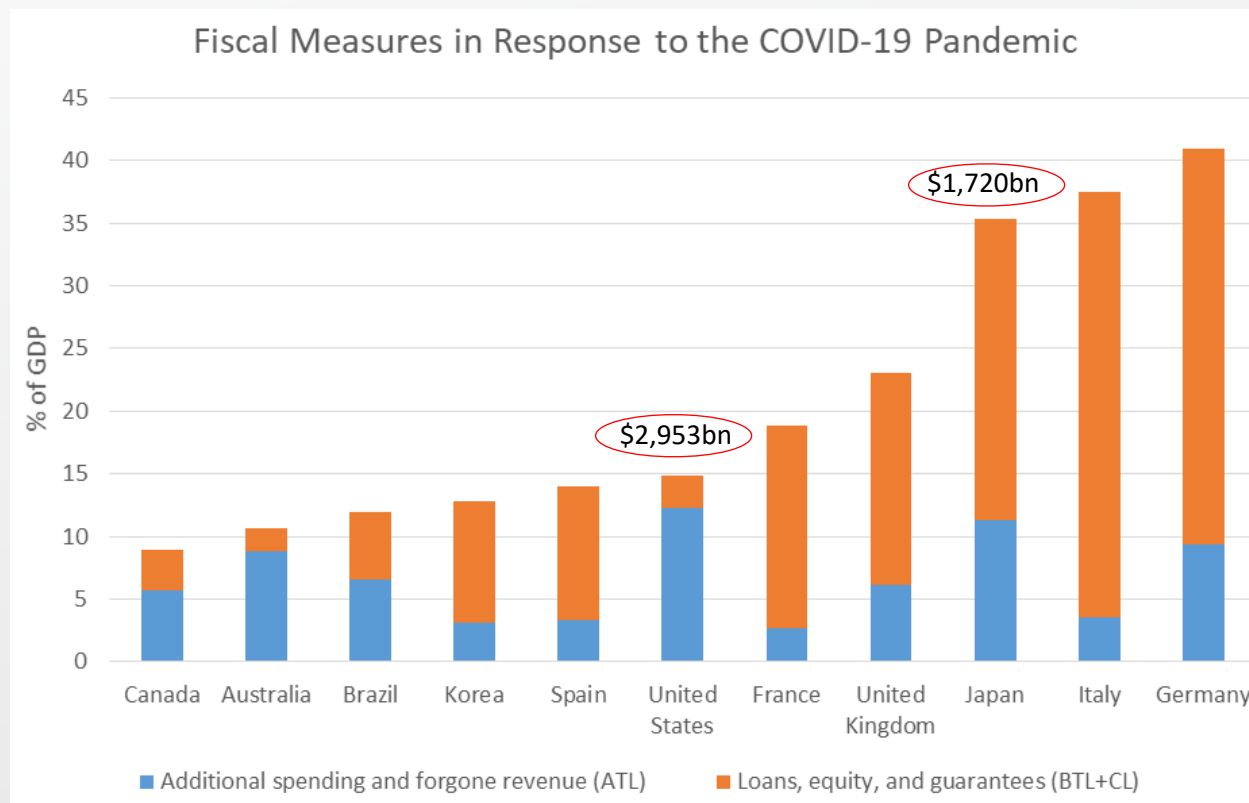
- 安定性追求型ムードの上昇と通貨価値の低下に伴い、不動産などの実物資産が注目される。
- ドル建ての物件、特に、高級住宅ではなく、一般的な需要が集中する戸建て住宅が狙い。
- ターゲットは、テクノロジーの拠点、また、製造業の拡大、若い人口成長が見込まれる地域。
- 不動産選びの基本はロケーションであり、サブマーケットの選択が今まで以上に重要な要素となる。
- かつてない低いレートでローンを組むことが可能。

## 各国の政策金利

COUNTRY	2 YR	3 YR	5 YR	7 YR	10 YR	30 YR
US	0.16%	0.19%	0.31%	0.52%	0.70%	1.46%
CANADA	0.31%	0.32%	0.39%	0.40%	0.57%	1.02%
UK	-0.06%	-0.05%	-0.02%	0.05%	0.21%	0.66%
FRANCE	-0.61%	-0.60%	-0.52%	-0.37%	-0.12%	0.62%
GERMANY	-0.69%	-0.71%	-0.68%	-0.58%	-0.43%	0.03%
SPAIN	-0.46%	-0.51%	-0.42%	-0.25%	0.42%	1.23%
NETHERLANDS	-0.65%	-0.64%	-0.58%	-0.47%	-0.29%	0.05%
SWITZERLAND	-0.72%	-0.67%	-0.61%	-0.53%	-0.40%	-0.21%
JAPAN	-0.14%	-0.14%	-0.10%	-0.07%	0.04%	0.61%
CHINA	2.32%	2.45%	2.67%	2.91%	3.03%	3.72%

Source: tradingeconomics.com

- 歴史的に低い政策金利により世界経済が連動的に悪化し、長期投資対象であった国債から資金が流出した。
- このような超低金利政策は、不動産投資にとって有利な状況を形成し続ける見込み。



Source: IMF Policy Tracker June 2020

- コロナウィルスパンデミックとその世界経済へのマイナス影響により、主要経済の中央銀行と政府は前例のない財政・金融回復政策を「制限なし」に適用せざるを得ない状況にある。
- パンデミックとリスク回避のための政府対応が市場に不安定性をもたらし、通貨価値の下落を招く結果となった。
- 金や不動産といった実物資産が、不安定化した市場環境に対するヘッジ、また、長期的な価値保存の投資対象として注目される。

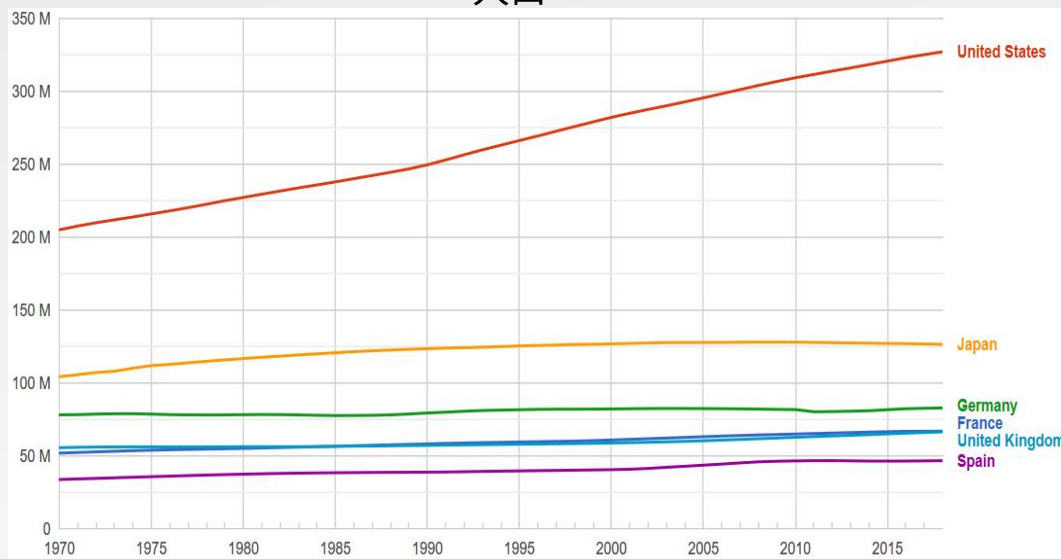
# 日本とアメリカにおける不動産投資の違い



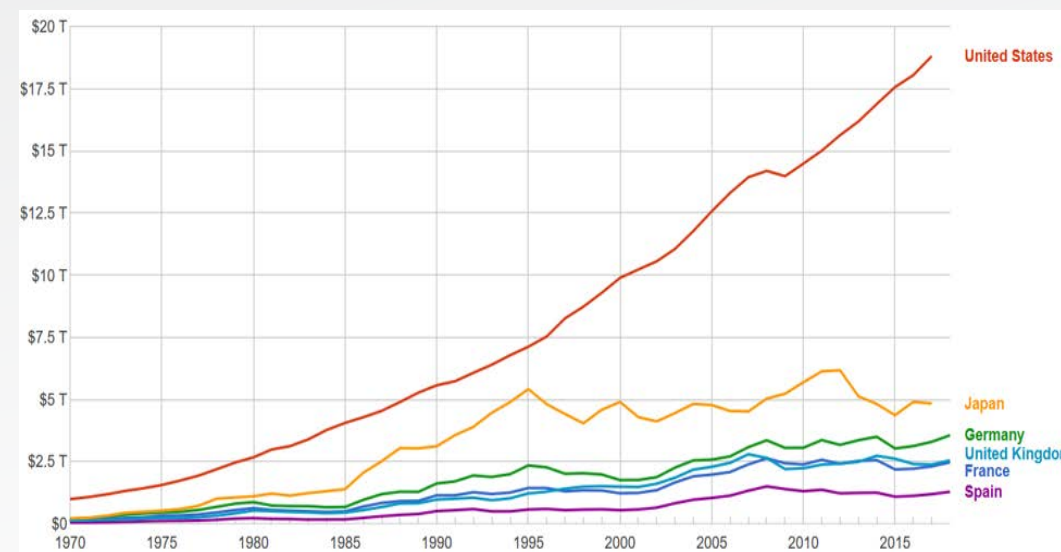
- 減少する人口と停滞ぎみの経済
- 中古物件に対する需要の低さ
- 資産価値の上昇は期待薄
- 東京への一極集中
- 限定的な投資戦略

- 増加する人口と成長を続ける経済
- 中古物件が8割を占める売買市場
- 一定の所有期間後の資産価値は統計的に上昇
- アメリカ全土に広がる政治・ビジネス拠点
- カスタマイズ可能な投資戦略

人口



国内総生 (GDP)



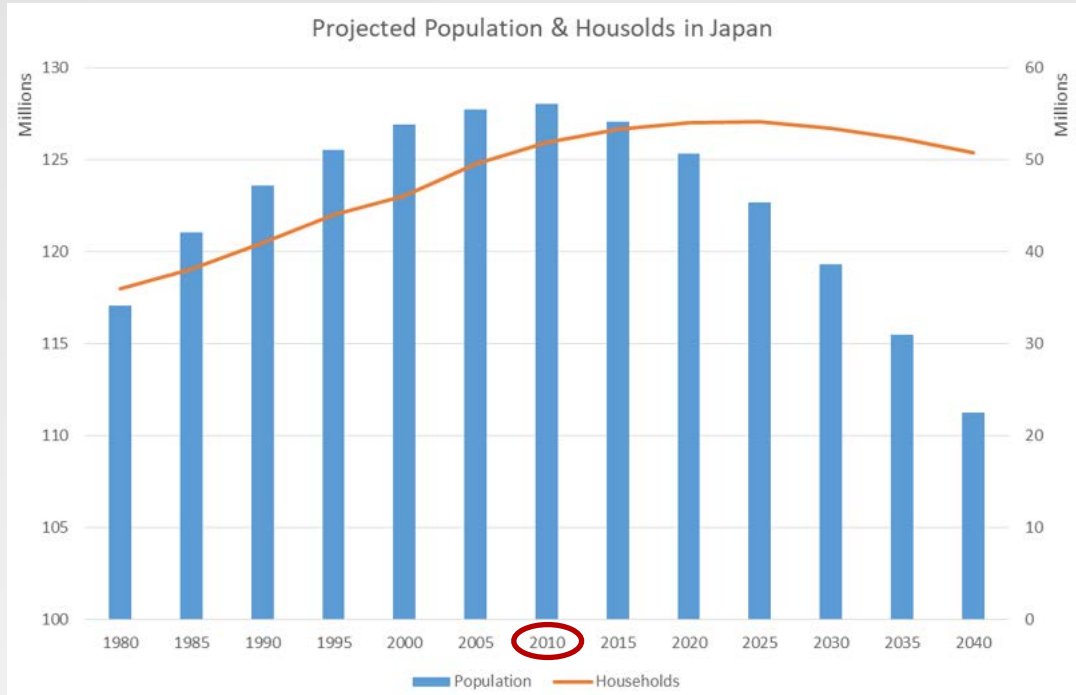
Source: World Bank



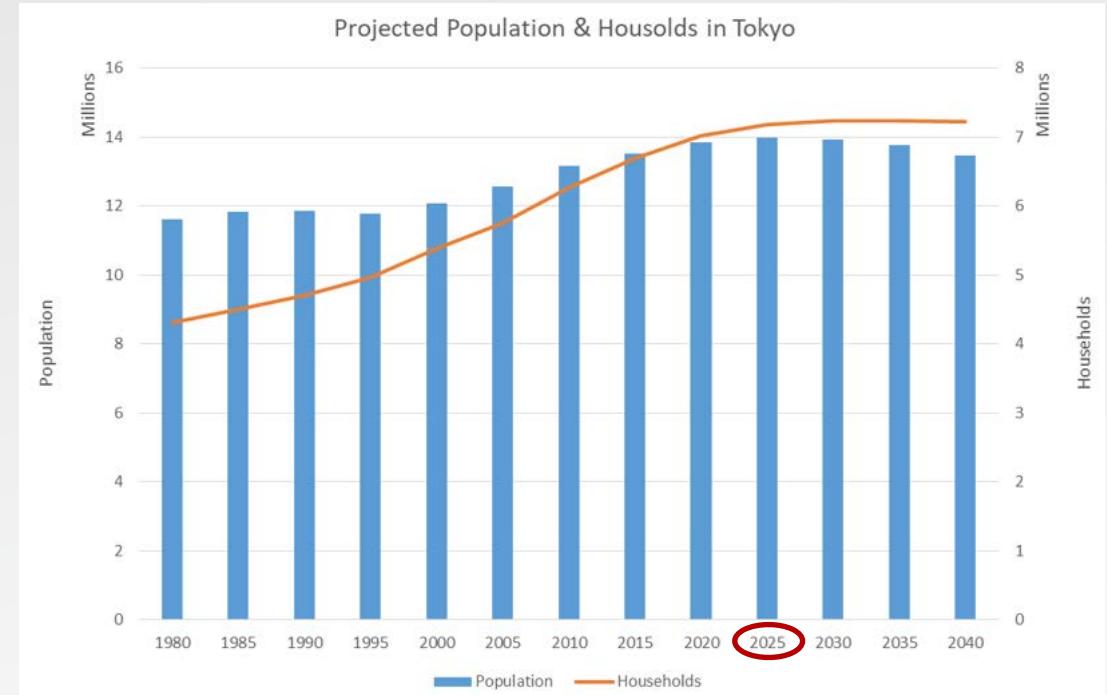
# 減少が続く日本の人口と世帯数



全国



東京都



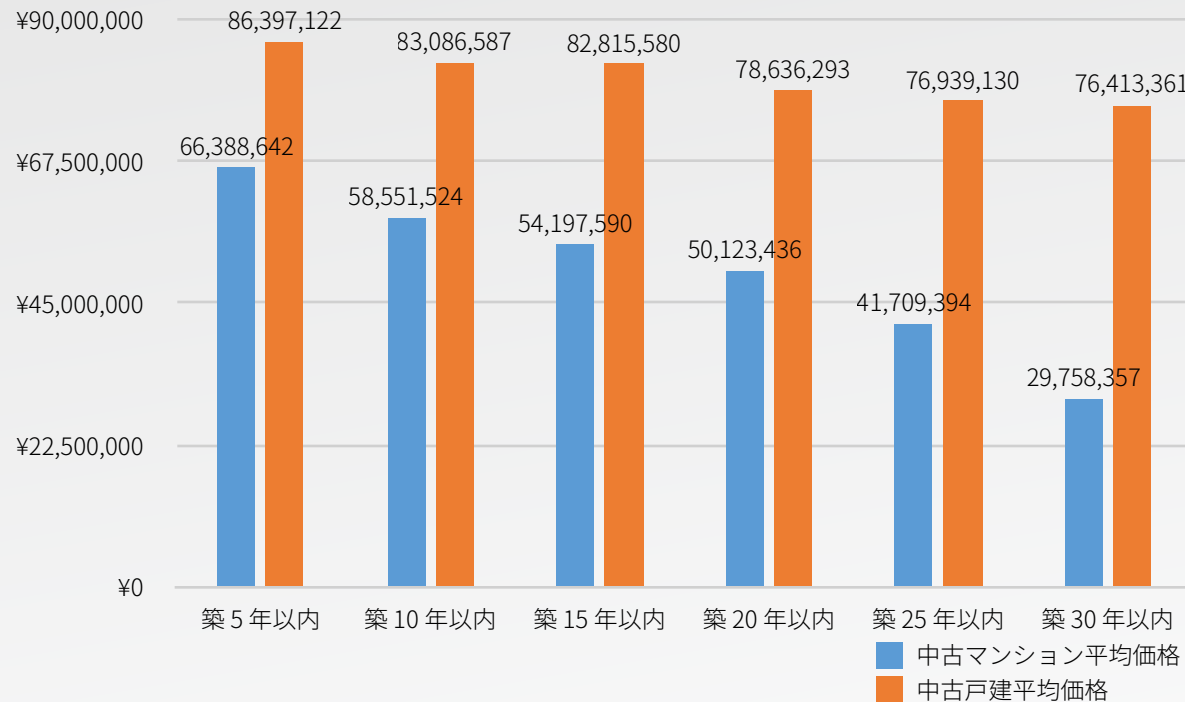
国立社会保障・人口問題研究所「最新の将来推計人口・世帯数の結果」 2017年（人口）、2018年（世帯数）推計

- 日本の人口は2010年にピークに達し（1億2800万人）、現在は減少傾向。世帯数は2024年にピークを迎えた後、減少傾向になる見込み。
- 現在、人口・世帯数が増加傾向にある東京でも、人口は2030年に、世帯数は2025年にピークを迎え、その後は減少傾向になる見込み。

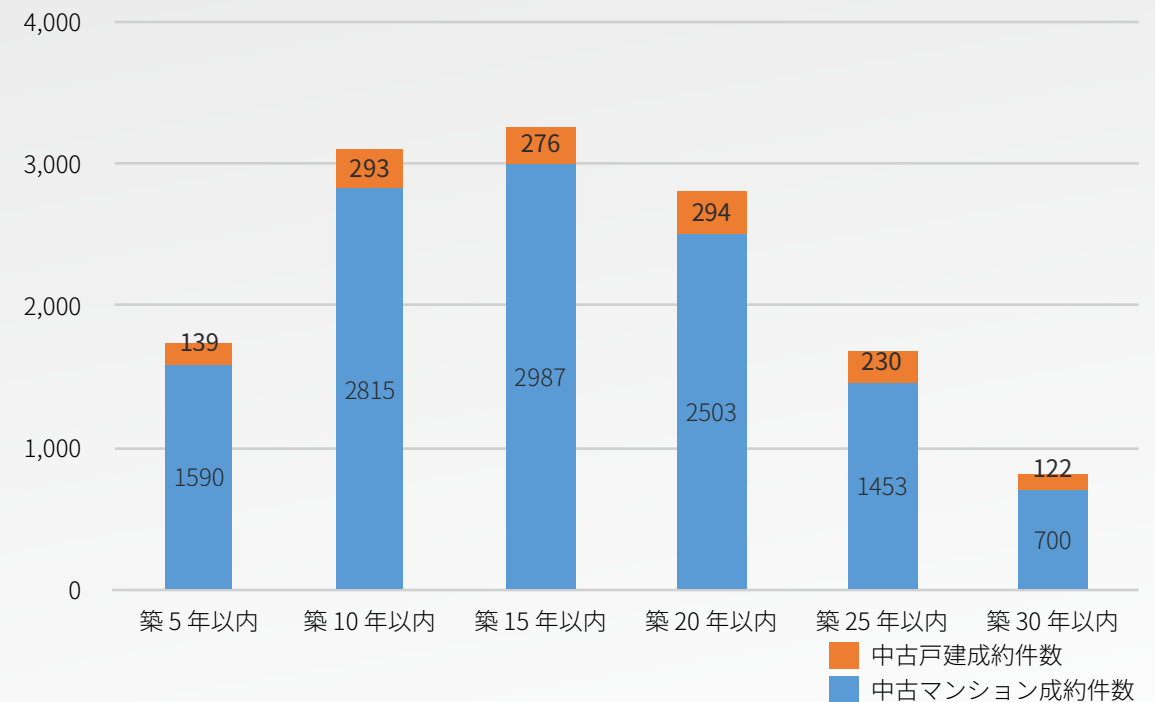
# 日本国内の中古物件に関する投資リスク

- 日本の中古物件は築年数による評価が大きいいため、長期間所有後による物件の価格上昇の可能性は期待し難いうえ、売却損になるケースもある。
- 中古マンションに比べ、中古戸建物件の築年数による価格の下落は緩やかであるが、市場規模は小さい。

東京23区における築年数別中古物件平均価格推移  
(2019年調べ)



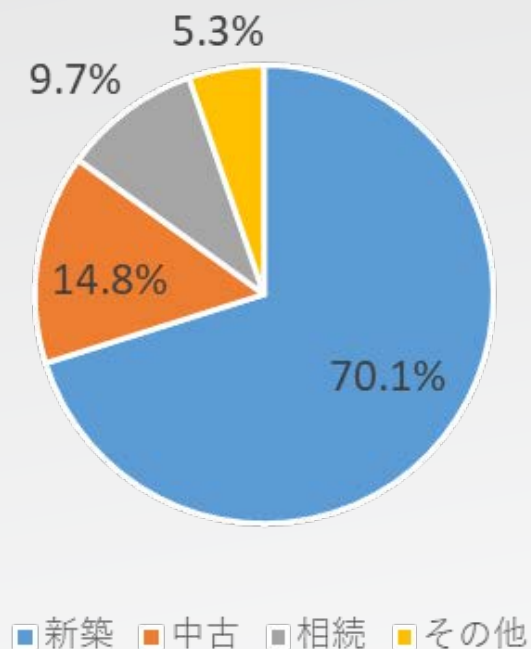
東京23区における築年数別中古物件成約件数  
(2019年調べ)



# 日本人の「新築」へのこだわりは今後も続くか

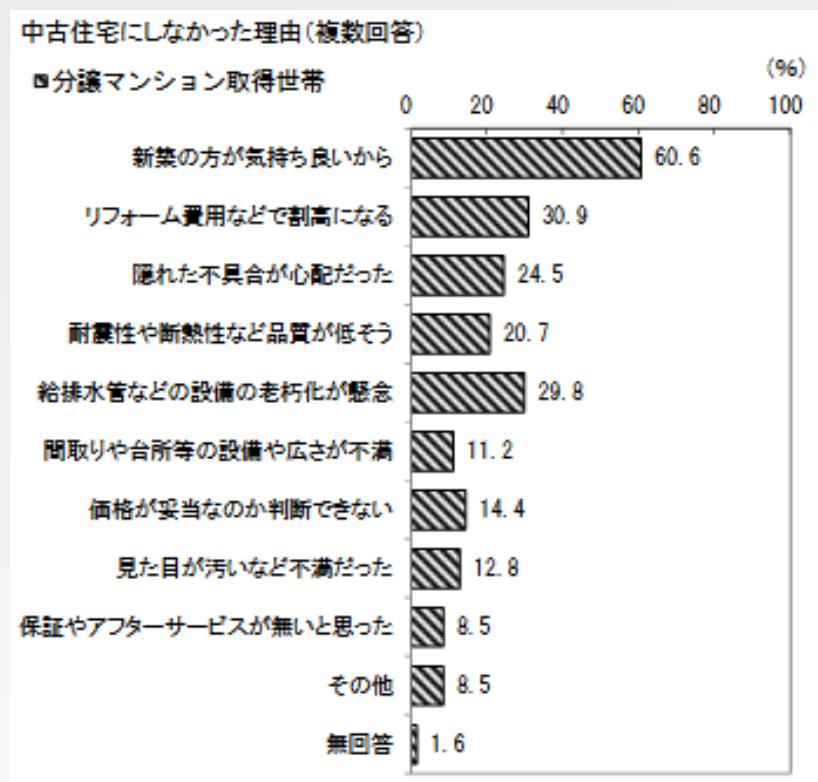
- 新築を好む購入者が多く、「新品であること」へのこだわりが中古物件の市場活性化の妨げになっている。

## 持ち家の取得手段別割合



平成30年住宅・土地統計調査結果 (総務省統計局)

## 中古住宅にしなかった理由

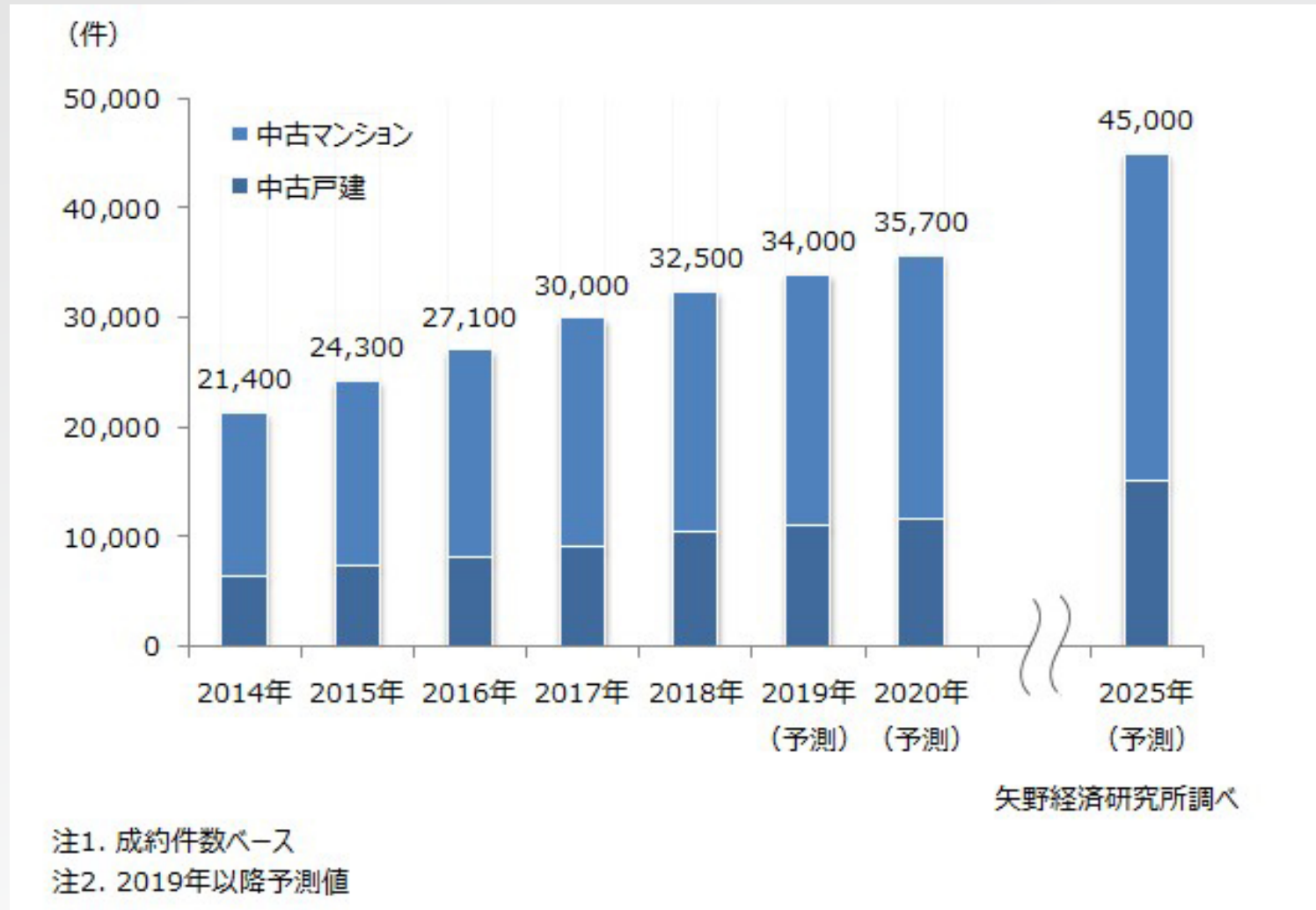


平成30年住宅市場動向調査結果 (国土交通省住宅局)

# 中古市場の拡大が期待されるが規模は小さい



- 2006年以降、日本の住宅政策は新築住宅の供給から既存ストックの活用へと転換





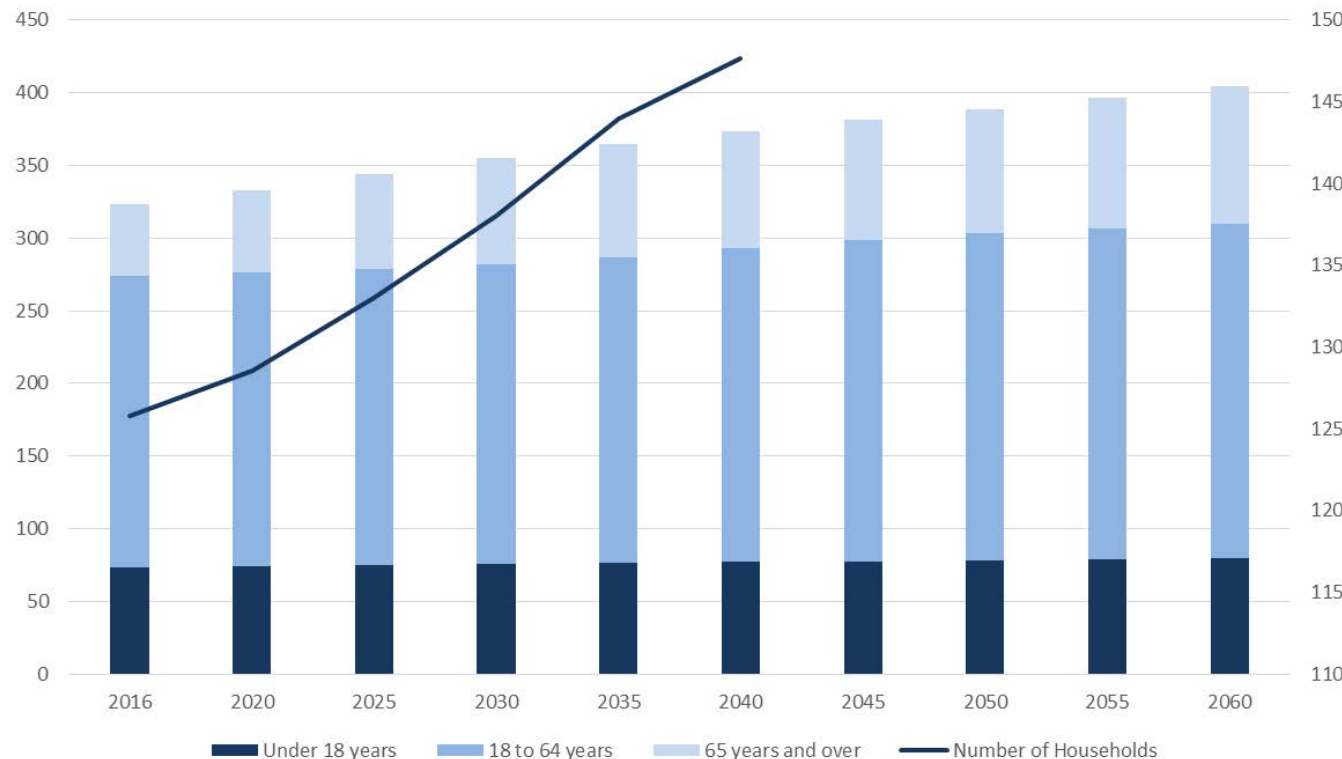
- 日本全体での人口は減少が続いているが、東京都の2020年第二四半期の人口は1400万人を突破し、過去最高を記録した。
- 教育、就労の機会が東京に集中していることから、不動産投資の機会も必然的に東京都、特に23区内に集中せざるを得ない。
- 長期所有による売却益が期待薄（東京、大阪における築10年物件の平均リセールバリューはマイナス）のため、運用益に照準を置いた投資戦略が一般的。
- 住宅需給のバランスは新築から中古へと移行しつつあるが、東京都以外の都市ではいまだに新築志向が強く、本格的な中古市場の拡大には時間がかかる見通し。
- 日本の不動産投資戦略は限定的になりがちで、投資家の希望に沿った運用スタイルを実現することが難しい。

# アメリカの人口と世帯数は増加し続ける見込み



- アメリカの人口は積極的な移民政策などにより、2060年以降も増加の見込み。
- 世帯数は今後20年間増加の見込みで、2028年まで毎年150万戸の新規（新築・中古の合計）住宅が必要となる。

Projections for Population & Number of Households in the US



Baseline Demand for Additional Housing Units: 2018-2028

Source of Demand for New Housing Units	2028 Projection (thousands)
<b>Projected Household Growth</b>	<b>12,174</b>
<b>Projected Additional Vacant Unit Demand</b>	<b>1,159</b>
Vacant For Rent: 2.84% of households	345
Vacant For Sale: 1.05% of households	128
Second Homes: Average of 2010-2016 2nd Home Ownership Rate	686
<b>Projected Total Estimated Net Replacements: 1.25% of total units</b>	<b>1,722</b>
<b>Projected Total Baseline Demand for New Units</b>	<b>15,055</b>
Annual Average	1,505

Source: JCHS 2018 Household Projections

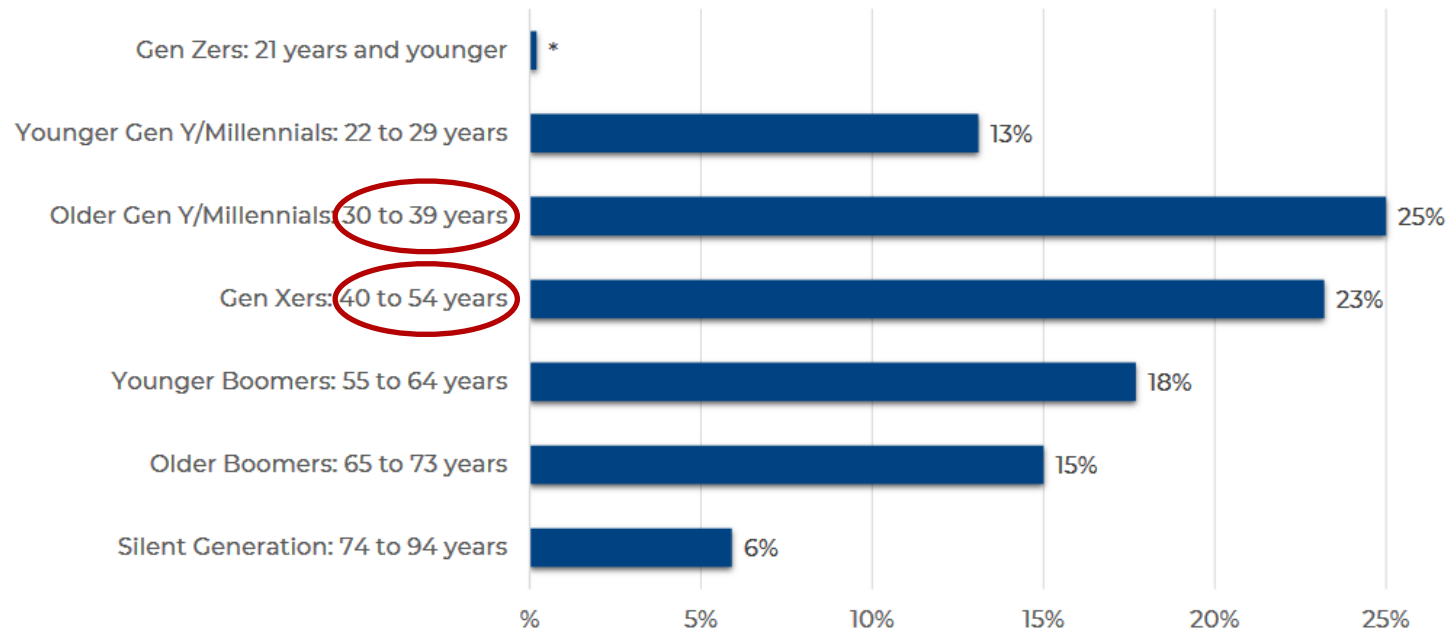
Source: U.S. Census Bureau (population), JCHS of Harvard University (households)

# ミレニアルの購買意欲による住宅需要の増加



- 7000万人のミレニアル世代が（現在の年齢24歳から39歳）今後15年間、メインの世代として不動産市場を牽引していくことが予想される。

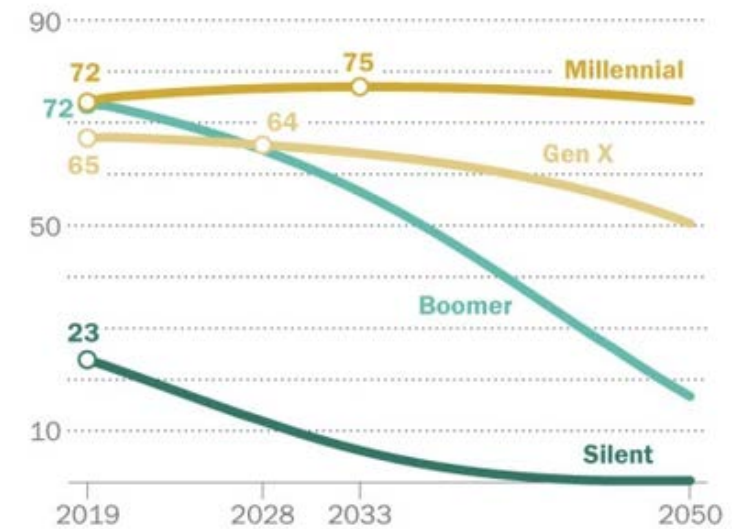
## AGE OF HOME BUYERS



Source: 2020 NAR Home Buyer and Seller Generational Trends

## Projected population by generation

In millions



Note: Millennials refer to the population ages 23 to 38 as of 2019.

Source: Pew Research Center tabulations of U.S. Census Bureau population estimates released April 2020 and population projections released December 2017.

PEW RESEARCH CENTER

# 全米に広がる不動産投資のチャンス



## 不動産投資対象都市の全体評価ランキング

1	Austin
2	Raleigh/Durham
3	Nashville
4	Carlotte
5	Boston
6	Dallas/Fort Worth
7	Orlando
8	Atlanta
9	Los Angeles
10	Seattle
11	Tampa/St. Petersburg
12	San Francisco
13	San Jose
14	Washington, DC-Northern VA
15	New York-Brooklyn
16	Indianapolis
17	Denver
18	Orange County
19	Charleston
20	Portland, OR



Source: Emerging Trends in Real Estate 2020 survey by ULI (Urban Land Institute) + PwC (Price waterhouse Coopers)

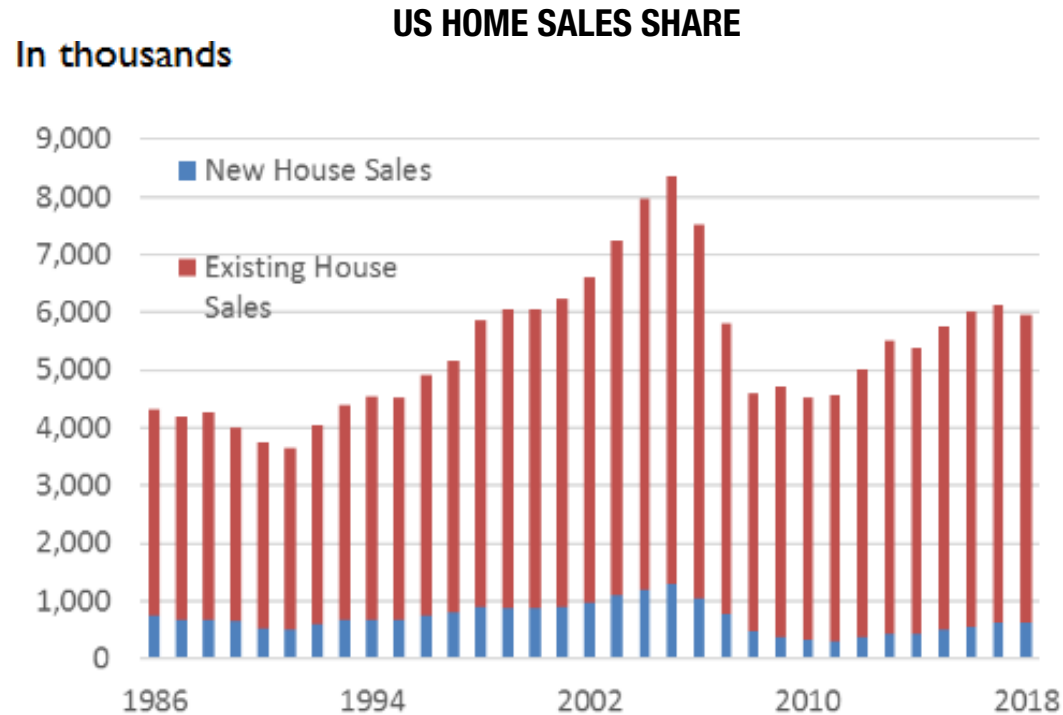
- **アメリカの各都市で人口動態による経済成長**が見られることから、経済・人口・世帯のデータに加え、ローカルの知識と経験に基づいたエリアと物件の選択が、アメリカでの投資戦略を成功に導くカギとなる。



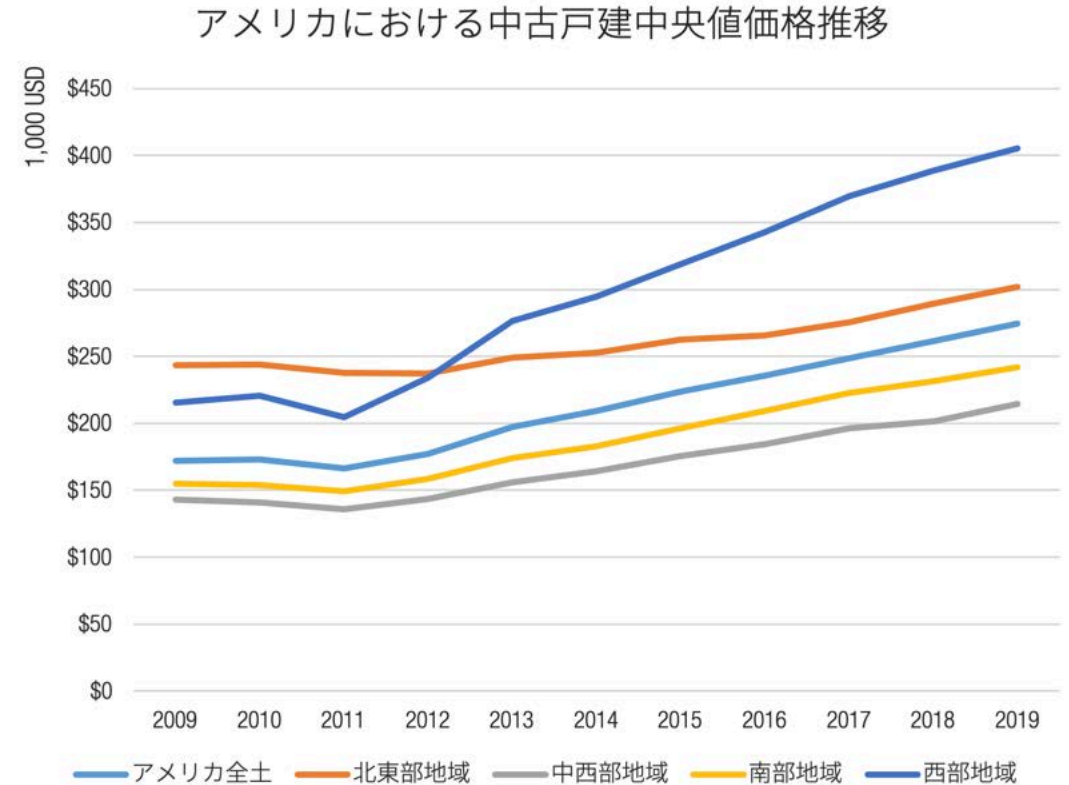
# アメリカ不動産市場では中古物件が主流



- アメリカでは、統計的に長期所有による売却益が生じている。
- 日本では新築物件に対するこだわりが根強く、中古物件は築年数により値下がりするのが普通。
- アメリカでは改装・改築の文化が進んでおり、「中古」というコンセプトは住宅購入の際の妨げにならない。



**Source:** Housing and Urban Development, U.S. Housing Market Conditions, [https://www.huduser.gov/portal/ushmc/quarterly\\_commentary.html#undefined](https://www.huduser.gov/portal/ushmc/quarterly_commentary.html#undefined).



Source: NAR Existing Home Sales Metro Area History



- 2010年の人口統計調査以来、アメリカの人口は9年間に1950万人増えている（6.5%）。バーモント、コネチカット、ウェストバージニア、イリノイの4州を除く全ての州で人口の増加が確認された。
- アメリカの不動産ビジネスは大規模かつ成熟したマーケットであり、各都市それぞれの人口構成と経済成長が、投資に適したエリアとサブエリアを形成している。
- アメリカの中古物件は、一定の所有期間後、統計的に購入時よりも高く売却されている。
- ロケーションによって、運用益重視、売却益重視、もしくはバランス型のアプローチにする、など目的に沿った投資戦略を採用することが可能。アメリカ不動産投資を成功に導くためには、ローカルパートナーの知識と経験に基づくエリアと物件のセレクションが最も重要な決め手となる。

# アメリカ不動産投資の注目エリア

アメリカで不動産投資をするならどのエリアか？今、最も注目されるのは、海岸沿いのゲートウェイ都市と、南部に集中する成長都市が描く「スマイル・シティー」にある。

## スマイル・シティー



Cities	Price to Rent		
	Ratio	ULI's Ratings	Special Interest
Austin	22.29	4.69	x
Boston	29.23	4.61	
Nashville	19.06	4.54	x
Seattle	36.07	4.49	
San Francisco	50.11	4.41	x
Dallas	16.01	4.40	
New York–Brooklyn	42.78	4.40	
Los Angeles	38.59	4.39	x
San Jose	33.77	4.38	
Atlanta	22.60	4.36	x
Charlotte	16.51	4.33	
Raleigh	18.46	4.33	x
Denver	25.60	4.32	
Portland, OR	29.30	4.30	
New York–Manhattan	50.81	4.25	x
Phoenix	19.79	4.05	x
Salt Lake City	N/A	4.00	
Honolulu	39.50	3.80	x
Las Vegas	19.10	3.71	x
Columbus	13.76	3.60	x

Source: smartasset, Price-to-Rent Ratio in the 50 Largest U.S. Cities 2020

- 販売価格対賃貸の比率は各市場の販売価格と賃貸の相場によって決まる。レートが高い場合は、賃貸が有利、レートが低い場合は購入が有利となる。
- 投資需要指数（次ページ参照）は人口動態と経済成長を基にした各都市不動産の投資価値の評価指数。
- 注目都市は、不動産所有に有利な税制、日本企業の進出、ミレニアル世代の流入による労働市場の拡大、18時間体制のワークライフコミュニティなど、日本投資家にとって見逃せない特徴がある都市。

## 投資需要の高い都市が広範囲に存在する

Austin オースティン	4.69	Washington, DC ワシントン	4.05	Sacramento サクラメント	3.64	Omaha オマハ	3.18
Boston ボストン	4.61	San Diego サンディエゴ	4.03	Columbus コロンバス	3.60	Oklahoma City オクラホマシティ	3.17
Nashville ナシュビル	4.54	Oakland オークランド	4.00	Houston ヒューストン	3.59	Chattanooga チャタヌガ	3.13
Seattle シアトル	4.49	Salt Lake City ソルトレイクシティ	4.00	Northern New Jersey ノースジャージー	3.57	Daytona Beach デイトナビーチ	3.13
San Francisco サンフランシスコ	4.41	Charleston チャールストン	3.97	Chicago シカゴ	3.54	Knoxville ノックスビル	3.10
Dallas ダラス	4.40	Tampa タンパ	3.97	Greenville グリーンビル	3.54	Virginia Beach バージニアビーチ	3.08
Brooklyn ブルックリン	4.40	Fort Lauderdale フォートローダーデール	3.93	San Antonio サンアントニオ	3.52	Milwaukee ミルウォーキー	3.06
Los Angeles ロサンゼルス	4.39	Inland Empire インランドエンパイア	3.93	Jacksonville ジャクソンビル	3.50	New Orleans ニューオーリンズ	3.00
San Jose サンノゼ	4.38	Minneapolis ミネアポリス	3.89	Tacoma タコマ	3.46	Portland ポートランド	3.00
Atlanta アトランタ	4.36	Indianapolis インディアナポリス	3.88	Madison マディソン	3.43	Detroit デトロイト	2.95
Charlotte シャーロット	4.33	Honolulu ホノルル	3.80	Long Island ロングアイランド	3.39	Cleveland クリーブランド	2.94
Raleigh ローリー	4.33	New York Other 他のニューヨーク市	3.80	Spokane スポケーン	3.38	Albuquerque アルバカーキー	2.93
Denver デンバー	4.32	DC, MD suburbs ワシントン郊外	3.77	Pittsburgh ピッツバーグ	3.35	Memphis メンフィス	2.92
Portland ポートランド	4.30	Jersey City ジャージーシティ	3.75	Cincinnati シンシナティ	3.33	Tucson ツーソン	2.90
Manhattan マンハッタン	4.25	West Palm Beach ウェストパームビーチ	3.73	Westchester ウェストチェスター	3.33	Baltimore バルチモア	2.73
Orange County オレンジカウンティ	4.24	Las Vegas ラスベガス	3.71	Des Moines デモイン	3.31	Birmingham バーミンガム	2.72
Orlando オーランド	4.20	Boise ボイシ	3.70	Richmond リッチモンド	3.29	St. Louis セントルイス	2.68
Miami マイアミ	4.13	Philadelphia フィラデルフィア	3.70	Louisville ルイビル	3.28	Providence プロビデンス	2.62
DC, Northern Virginia ノースバージニア	4.06	Naples ネイプルズ	3.69	Tallahassee タラハシー	3.23	Hartford ハートフォード	2.38
Phoenix フェニックス	4.05	Kansas City カンザスシティ	3.65	Gainesville ゲインズビル	3.21	Buffalo バッファロー	2.14

低い

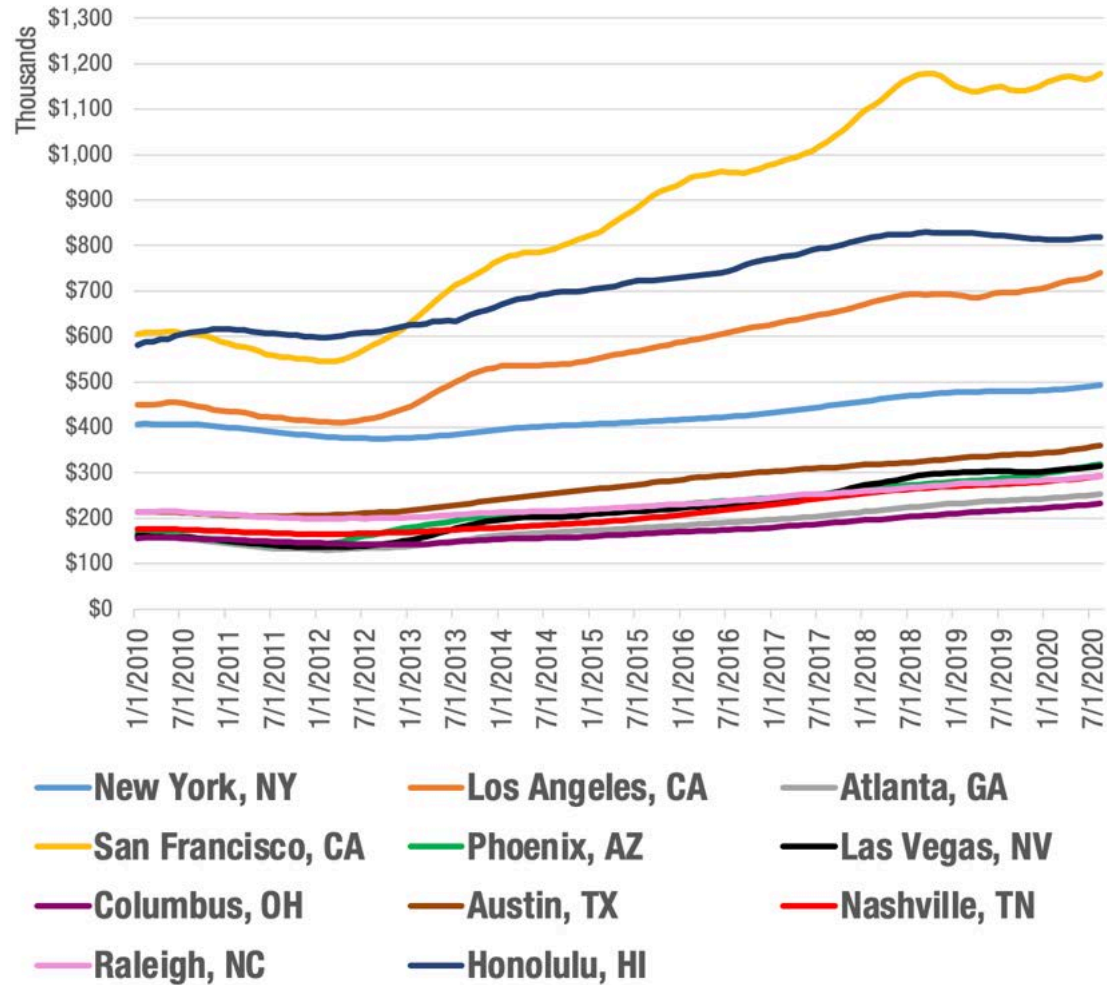
普通

高い

- 投資需要指数- Emerging Trends in Real Estate 2020 survey by ULI (Urban Land Institute) + PwC (PricewaterhouseCoopers)
- 指数は、人口統計のトレンド、経済成長、インフラストラクチャーの可視性、投資家需要のサブマーケット要因を考慮しつつ、業界の投資家、企業、コンサルタント、地方自治体を含む430以上の地元参加者の視点を反映。

# アメリカ厳選都市における物件価格推移

## 過去10年における戸建価格の推移

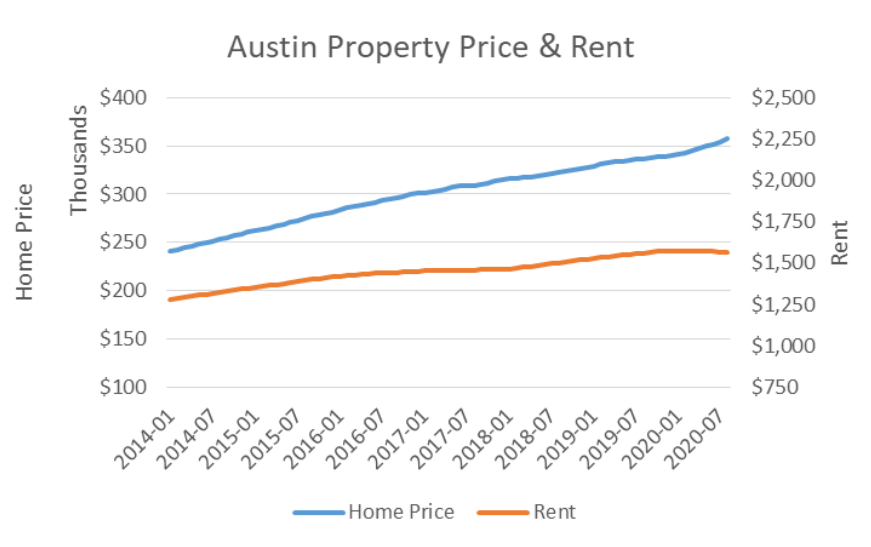


Zillow Home Value Index: Single Family Home Price (seasonally adjusted)

- 「シリコンヒルズ」と呼ばれるテクノロジー、スタートアップ、イノベーションの拠点。Dell、Apple、IBM、アマゾン、フェイスブック、グーグル、オラクルが大規模なオフィスを構えているうえ、最近、テスラが約1000億円の工場を開設する計画を発表した。
- アーティスト、俳優、ミュージシャンが全国から集まる文化都市。
- テキサス州の州都で、人口は約200万人。テキサス大学オースティンキャンパスは52,000人の学生が学ぶ全米有数の大規模校。
- ULIが分析した80の都市の中では、オースティンにおける向こう5年間の人口増加が最も著しいと予測される。
- ULIとPwCによる「不動産の新しい動向」で全体評価、投資見通し評価ともに1位に選ばれる。
- U.S NewsとWorld Reportによる「住みたい都市調査」で3年連続1位に選ばれる。
- Fit Small Businessの「女性ビジネスオーナーが活躍する都市調査」でも1位に、WalletHubによる「スタートアップ向きの都市調査」では4位に選ばれる。
- ULIの投資需要指数は4.69。



# オーステイン不動産価格と賃料の推移



## Real Gross Rent in Austin Texas

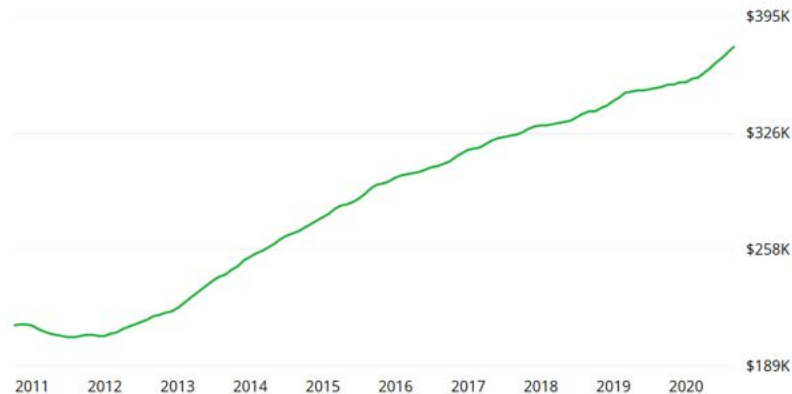
	2017	3 year change
US Median Gross Rent	\$1,012	+5.86%
Texas Median Gross Rent	\$987	+7.63%
Austin, TX Median Gross Rent	\$1,223	+12.41%

Source: Department of Numbers based on US census

Gross Yield 2020: 5.3%

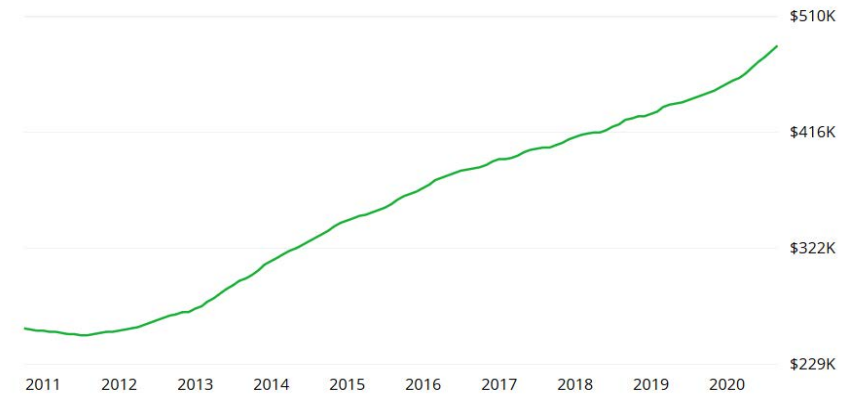
## SINGLE FAMILY HOME PRICE

Aug 2020 — Austin \$378K



## CONDO/COOP PRICE

Aug 2020 — Austin \$486K



Home Value of Single Family Home, Condo, Property (all homes) per Zillow Home Value Index (ZHVI) and Observed Rent Index (ZORI). Both index reflects the 40th to 60th percentile range. Gross Yield calculated based on the latest values and rents from such data.

# オーステインのサンプル物件



## LIST PRICE

\$495,000

Austin, TX 78737

5 bd | 3 ba | 2,560 sqf | Built in 2016

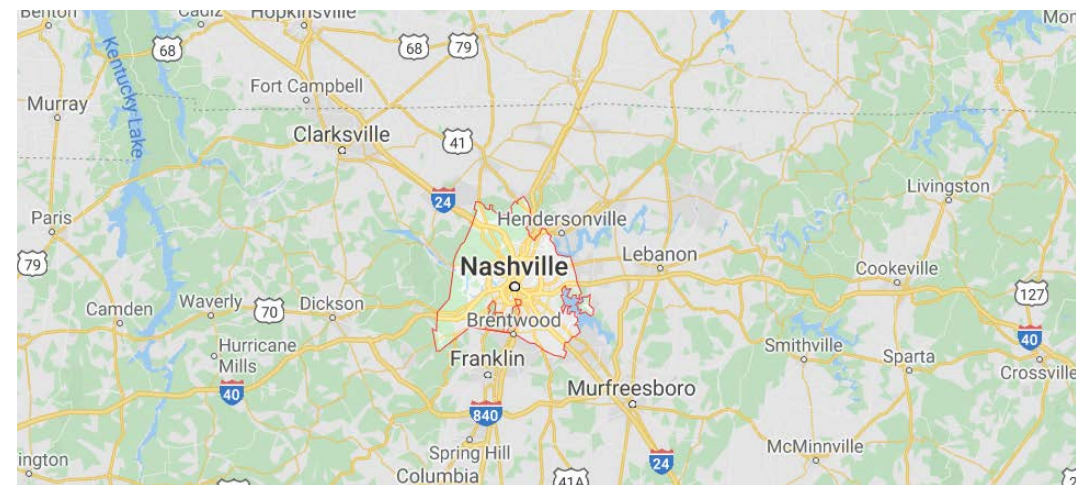
	Cash Purchase
Property Price	\$ 495,000
Est. Monthly Rent	\$ 2,650
Annual Rent - Vacancy	\$ 30,210
Annual Expenses	\$ 16,164
Net Operating Income	\$ 14,046
Gross Yield	6.4%
Cap Rate	2.8%

\$495,000 is approximately ¥52,270,000

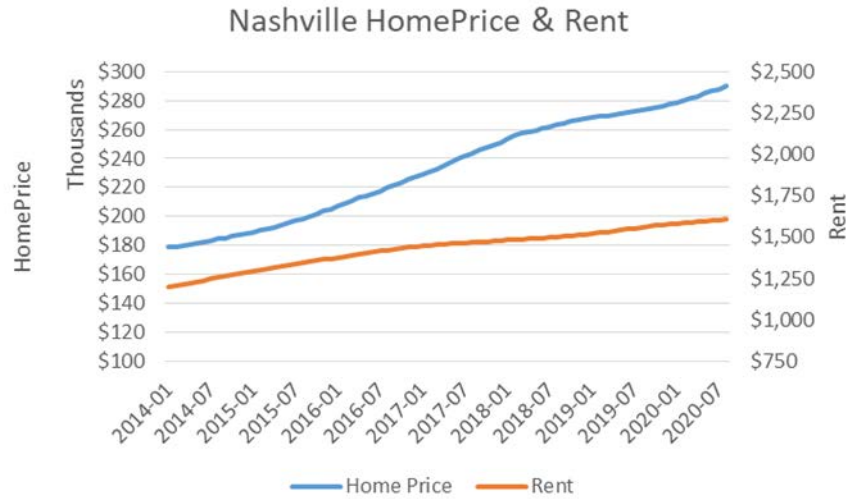


# Nashville, TN | テネシー州ナッシュビル

- ナッシュビルは18時間都市と呼ばれる中規模都市の中でも最も成長が著しい都市。生活費が比較的安いというえ、州の所得税がかからないことから、一般市民だけではなく、企業にも人気のロケーションとなっている。
- ブリジストン、日産アメリカ、コミュニティヘルシステムズ、アイハートメディアなどの企業が本社機能を置いている。
- アライアンスバーンスタインの本社、アマゾンのオペレーションセンター、また歯科グループのスマイルダイレクトクラブの事業拡大が、8000人以上の雇用につながっている。また、バンダービルト大学は全世界から3万人の学生が集まる、全米屈指の有名大学。
- 2045年までに人口が1.5倍になると予想されている。(Greater Nashville Regional Council)
- 音楽の中心地として世界的に有名なナッシュビルは、街全体に活気が溢れ、職住遊近接の生活を満喫できる環境が整っている。
- コロナウィルスの影響でニューヨークから流出した人口が引っ越し先として選んだ代表的な都市の一つ。
- ULIの投資需要指数は4.54。



# ナッシュビル不動産価格と賃料の推移



### Real Gross Rent in Nashville Tennessee

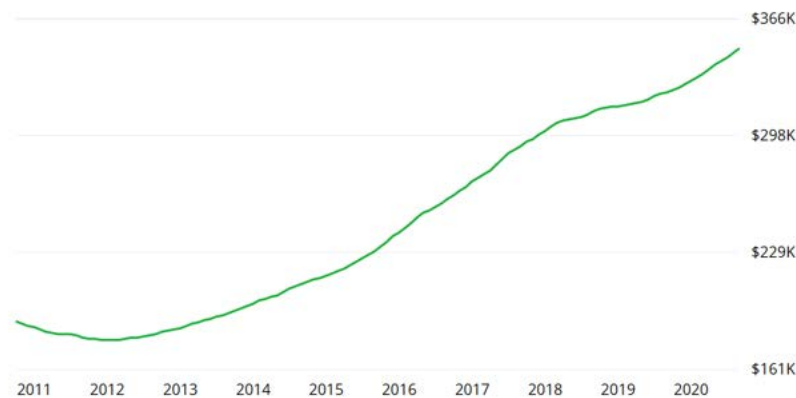
	2017	3 year change
US Median Gross Rent	\$1,012	+5.86%
Tennessee Median Gross Rent	\$833	+5.71
Nashville, TN Median Gross Rent	\$1,030	+14.19%

Source: Department of Numbers based on US census

Gross Yield 2020: 6.7%

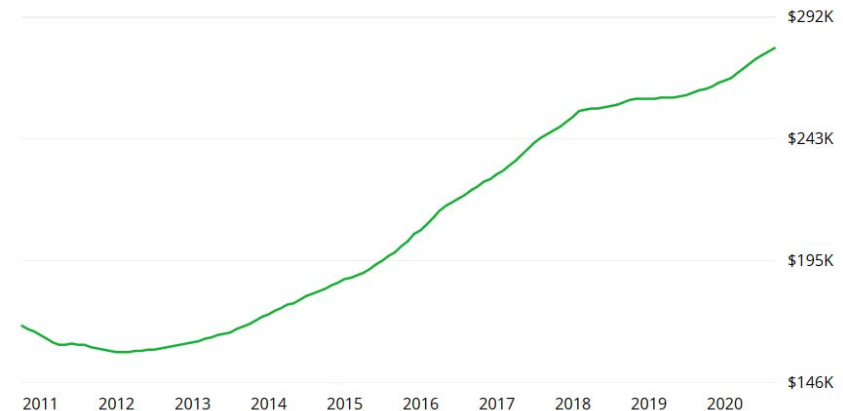
### SINGLE FAMILY HOME PRICE

Aug 2020 — Nashville \$349K



### CONDO/COOP PRICE

Aug 2020 — Nashville \$280K



Home Value of Single Family Home, Condo, Property (all homes) per Zillow Home Value Index (ZHVI) and Observed Rent Index (ZORI). Both index reflects the 40th to 60th percentile range. Gross Yield calculated based on the latest values and rents from such data.

# ナッシュビルのサンプル物件



## LIST PRICE

\$564,900

Nashville, TN 37208

3 bd | 3 ba | 2,130 sqf | Built in 2013

	Cash Purchase
Property Price	\$ 564,900
Est. Monthly Rent	\$ 3,200
Annual Rent - Vacancy	\$ 36,480
Annual Expenses	\$ 13,164
Net Operating Income	\$ 23,316
Gross Yield	6.8%
Cap Rate	4.1%

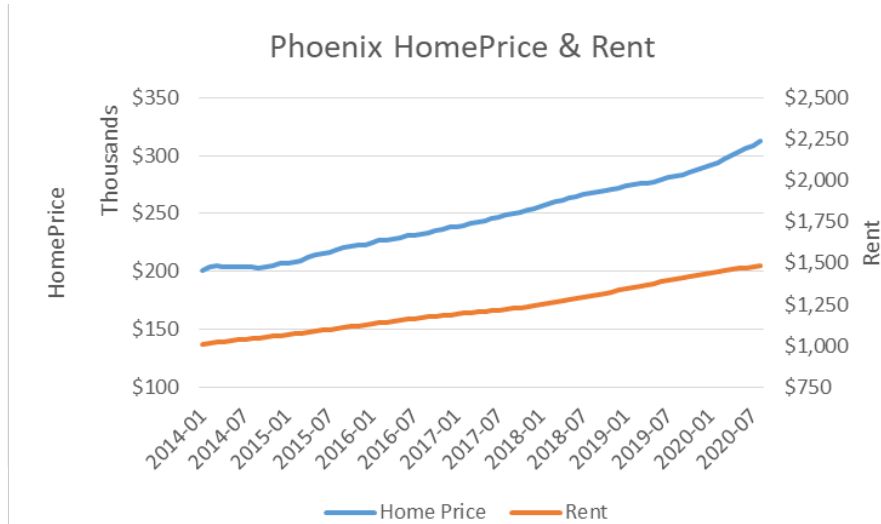
\$564,900 is approximately ¥59,650,000

# Phoenix, AZ | アリゾナ州フェニックス

- アメリカ国内で5番目に大きい都市。最も人口増加率が著しい都市の一つである。
- 2016年から2018年の間、フェニックスは不動産投資取引高の2.5%を占めていたが、2019年の上期では2.9%に上昇。(ULI)
- 市民の約半数が賃貸物件に住んでいることから、レンタル市場としての価値が高い。(mashvisor)
- フェニックスの周辺都市である、メサ、サン・タン・バレー、クイーンクリーク、グレンデール、グッドイヤーも人口増加による需要が見込まれることから、投資価値が高いと言える。(landlord tips)
- 2000年から2025年の5年間約9000億円の公共事業が計画されており、そのうち、約2000億円が公共交通機関の改善に使用される予定。
- クレイトン大学、ネイションワイド保険など様々な企業・機関がフェニックスに本社機能に移している他、 gilバートにあるデロイトや、スコッツデールにあるボヤファイナンシャルの事業拡大がフェニックスエリアの雇用促進につながっている。またアリゾナ州立大学もフェニックスでのキャンパス拡大を進めている。
- ULIの投資需要指数は4.05。



# フェニックス不動産価格と賃料の推移



## Real Gross Rent in Phoenix Arizona

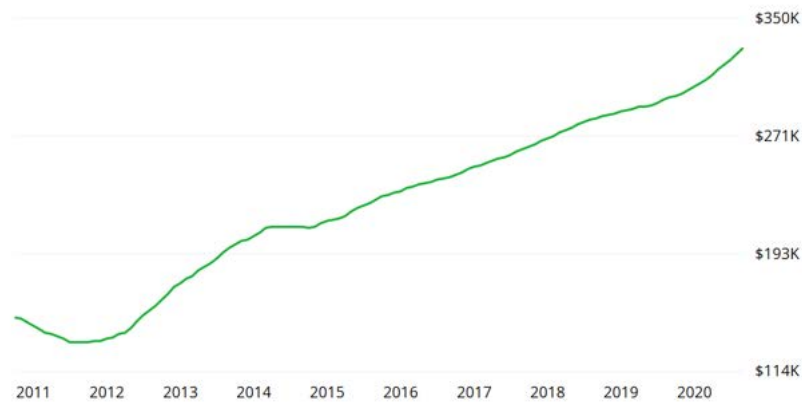
	2017	3 year change
US Median Gross Rent	\$1,012	+5.86%
Arizona Median Gross Rent	\$1,020	+8.74%
Phoenix, AZ Median Gross Rent	\$1,091	+9.98%

Source: Department of Numbers based on US census

Gross Yield 2020: 5.7%

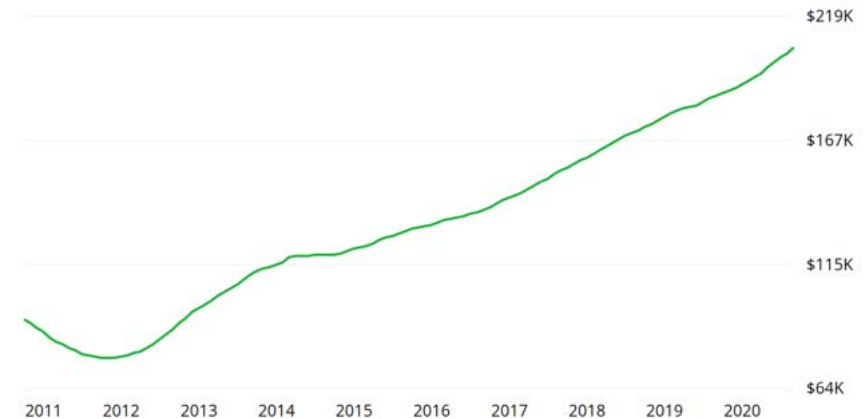
## SINGLE FAMILY HOME PRICE

Aug 2020 Phoenix \$331K



## CONDO/COOP PRICE

Aug 2020 Phoenix \$206K



Home Value of Single Family Home, Condo, Property (all homes) per Zillow Home Value Index (ZHVI) and Observed Rent Index (ZORI). Both index reflects the 40th to 60th percentile range. Gross Yield calculated based on the latest values and rents from such data.

# フェニックスのサンプル物件



## LIST PRICE

\$380,000

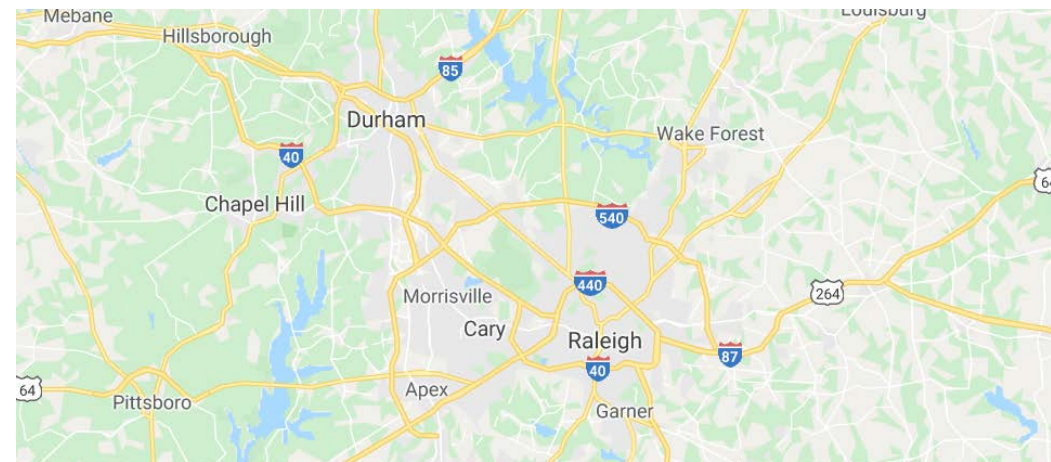
Phoenix, AZ 85044

3 bd | 3 ba | 1,342 sqf | Built in 1994

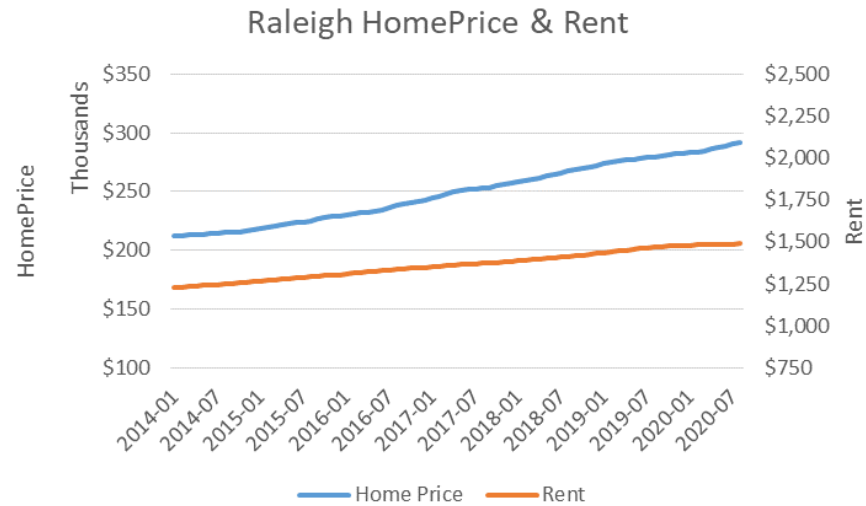
	Cash Purchase
Property Price	\$ 380,000
Est. Monthly Rent	\$ 2,200
Annual Rent - Vacancy	\$ 25,080
Annual Expenses	\$ 7,944
Net Operating Income	\$ 17,136
Gross Yield	6.9%
Cap Rate	4.5%

\$380,000 is approximately ¥40,120,000

- 現在の人口は47万人の中規模都市であるが、全米でも最も人口増加が著しい都市の一つとして注目されている。
- ローリーはノースカロライナのリサーチトライアングルの一部で、ハイテク、バイオテクノロジー、またスペシャル繊維の研究開発の拠点となっている。(Wikipedia)
- ローリーと近郊エリアには3つの全米トップグループ大学（ノースカロライナ州立大学、デューク大学、ノースカロライナ大学チャペルヒル）があるほか、フォーブス社による「教育度が高い都市」調査では全米2位に選ばれている。
- 近年、急成長を遂げているヘルスケアと製薬系企業の中には、本社機能をローリーに置いている会社が数多くある。
- 人口あたりの募集率が高いことから、CNNによる「雇用機会が豊富な都市調査」で全米1位に選ばれている。
- 不動産価格は上昇傾向にあり、賃貸需要が高まっていることから、「賃貸運用目的の投資先トップ10」で6位にランクインしている。(millionacres)
- ULIの投資需要指数は4.33。



# ローリー不動産価格と賃料の推移



### Real Gross Rent in Raleigh North Carolina

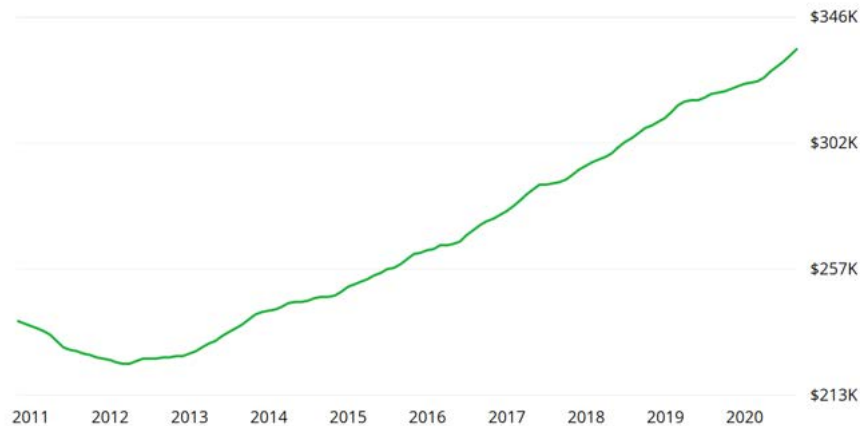
	2017	3 year change
US Median Gross Rent	<b>\$1,012</b>	<b>+5.86%</b>
Georgia Median Gross Rent	<b>\$861</b>	<b>+4.74%</b>
Atlanta, GA Median Gross Rent	<b>\$1,073</b>	<b>+11.77%</b>

Source: Department of Numbers based on US census

**Gross Yield 2020: 6.1%**

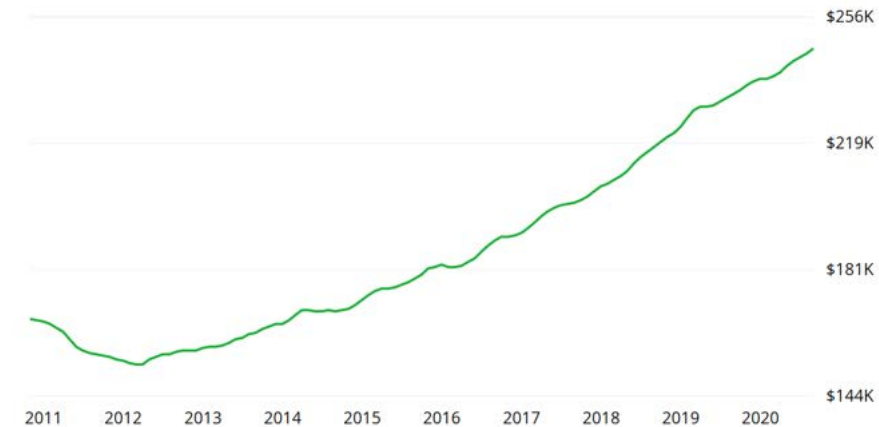
### SINGLE FAMILY HOME PRICE

Aug 2020 — Raleigh \$335K



### CONDO/COOP PRICE

Aug 2020 — Raleigh \$247K



Home Value of Single Family Home, Condo, Property (all homes) per Zillow Home Value Index (ZHVI) and Observed Rent Index (ZORI). Both index reflects the 40th to 60th percentile range. Gross Yield calculated based on the latest values and rents from such data.



# ローリーのサンプル物件



## LIST PRICE

\$285,000

Raleigh, NC 27607

4 bd | 2 ba | 1,280 sqf | Built in 1950

	Cash Purchase
Property Price	\$ 285,000
Est. Monthly Rent	\$ 1,475
Annual Rent - Vacancy	\$ 16,815
Annual Expenses	\$ 5,454
Net Operating Income	\$ 11,361
Gross Yield	6.2%
Cap Rate	4.0%

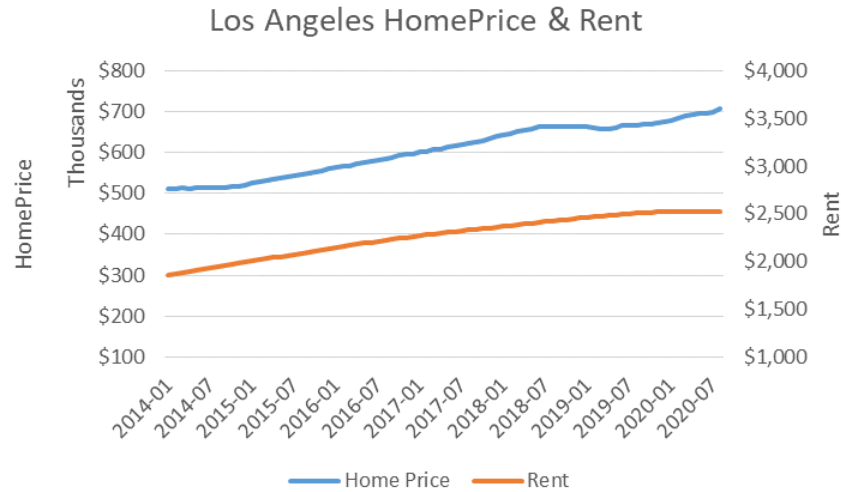
\$285,000 is approximately ¥30,040,000

# Los Angeles, CA | カリフォルニア州ロサンゼルス

- ロサンゼルスは、安定した雇用機会、天候、移民文化に恵まれた、全米第二位の巨大都市で、人口は400万人。
- ロサンゼルスの総生産高は2017年の時点で100兆円を超えており、東京とニューヨークに次いで、世界第三位。
- 全米の人口に占める割合が3.1%であるのに対し、不動産投資取引高に占める割合は5.9%と高くなっていることから、全体評価、投資見通しランキングともに10位以内という高評価を得るに値する。(ULI report)
- ロサンゼルスには複数のサブマーケットがあり、郊外の価格が上昇傾向にある時期には、特に投資の幅が広がる。
- 2028年開催のオリンピックへ向け、ダウンタウンエリアは「狂騒の20年代」以来、最大の開発が進行中である。
- アメリカトップクラスにランクインする7つの大学がある（カリフォルニア工科大学、UCLA、南カリフォルニア大学、ペパーダイン大学、ビオラ大学、ラ・バーン大学、アズサパシフィック大学）。
- ULIの投資見通し評価指数は4.39。



# ロサンゼルス不動産価格と賃料の推移



## Real Gross Rent in Los Angeles County California

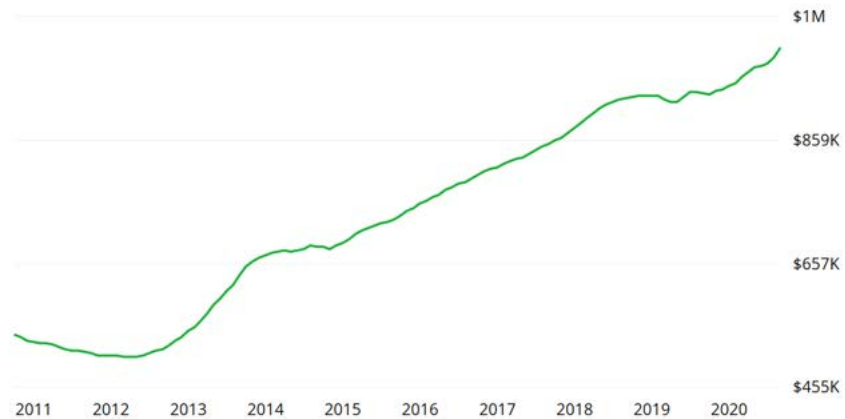
	2017	3 year change
US Median Gross Rent	\$1,012	+5.86%
California Median Gross Rent	\$1,020	+11.48
Los Angeles, CA Median Gross Rent	\$1,402	+10.48

Source: Department of Numbers based on US census

Gross Yield 2020: 4.3%

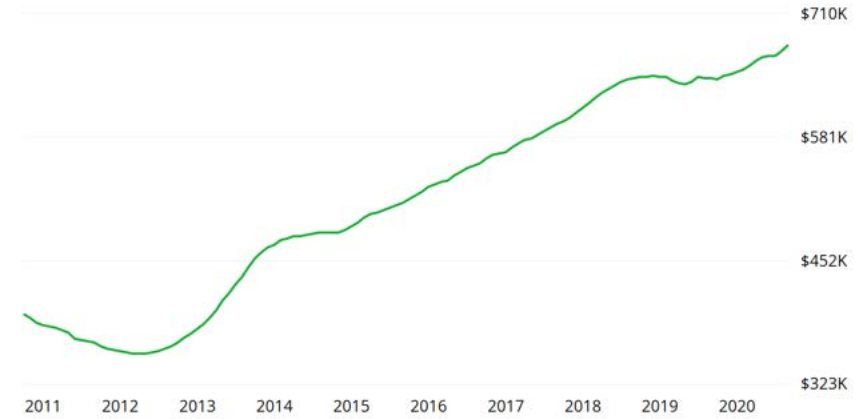
## SINGLE FAMILY HOME PRICE

Aug 2020 — Los Angeles \$1.01M



## CONDO/COOP PRICE

Aug 2020 — Los Angeles \$678K



Home Value of Single Family Home, Condo, Property (all homes) per Zillow Home Value Index (ZHVI) and Observed Rent Index (ZORI). Both index reflects the 40th to 60th percentile range. Gross Yield calculated based on the latest values and rents from such data.

# ロサンゼルスサンプル物件



## LIST PRICE

\$999,000

Los Angeles, CA 90732

4 bd | 3 ba | 2,758 sqf | Built in 1978

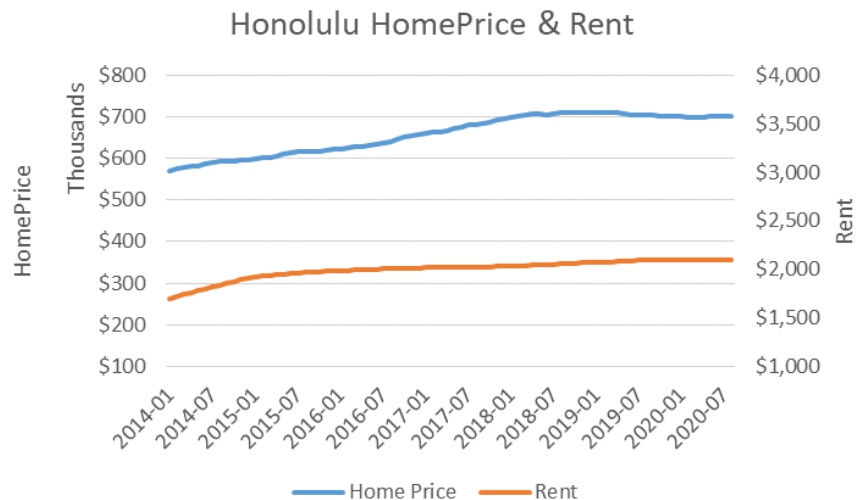
	Cash Purchase
Property Price	\$ 999,000
Est. Monthly Rent	\$ 4,000
Annual Rent - Vacancy	\$ 45,600
Annual Expenses	\$ 16,692
Net Operating Income	\$ 28,908
Gross Yield	4.8%
Cap Rate	2.9%

\$999,000 is approximately ¥105,290,000

- 日本人に最も人気のある都市ホノルルには、毎年150万人の日本人観光客が訪れる。
- 別荘としての自己使用と短期レンタルの組み合わせ目的で購入するには、最も理想的なロケーション。
- 雑誌エコノミストの「世界で最も住みやすい都市」2017年版では、ヘルスケア、環境、インフラ整備、などの総合評価から、全米で一位に選ばれた。
- 現在、ホノルル空港とダウンタウン、そしてアラモアナセンターを結ぶ、ホノルル・レール・トランジットが建設中。空港からの移動がさらに便利になる見込み。
- ハワードヒューズ社によるワードビレッジはカカアコ地域の大規模計画再開発コミュニティで、建築の専門雑誌Architectural Digestも「全米で最も計画性に優れたコミュニティ」と称賛している。完成時には2万8000坪のリテールスペースと、4500戸の住居が共存する都市型コミュニティとなる。
- ULIの投資需要指数は3.80。



# ホノルル不動産価格と賃料の推移



### Real Gross Rent in Honolulu Hawaii

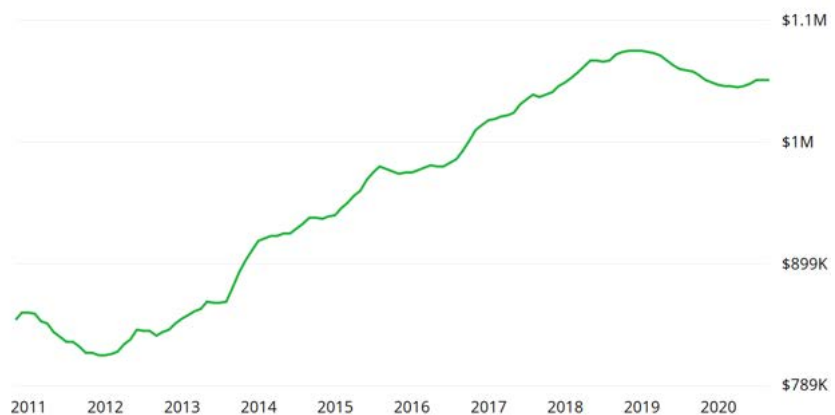
	2017	3 year change
US Median Gross Rent	\$1,012	+5.86%
Hawaii Median Gross Rent	\$1,573	+6.07%
Honolulu, HI Median Gross Rent	N/A	N/A

Source: Department of Numbers based on US census

Gross Yield 2020: 3.6%

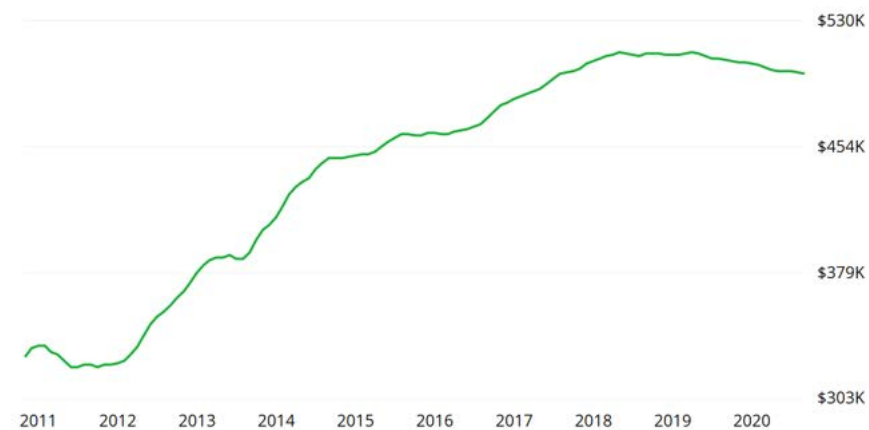
### SINGLE FAMILY HOME PRICE

Aug 2020 Honolulu \$1.07M



### CONDO/COOP PRICE

Aug 2020 Honolulu \$498K



Home Value of Single Family Home, Condo, Property (all homes) per Zillow Home Value Index (ZHVI) and Observed Rent Index (ZORI). Both index reflects the 40th to 60th percentile range. Gross Yield calculated based on the latest values and rents from such data.

# ホノルルのサンプル物件



## List Price

\$1,200,000

Honolulu, HI 96819

5 bd | 4 ba | 2,827 sqf | Built in 1971

	Cash Purchase
Property Price	\$ 1,200,000
Est. Monthly Rent	\$ 2,900
Annual Rent - Vacancy	\$ 33,060
Annual Expenses	\$ 12,000
Net Operating Income	\$ 21,060
Gross Yield	2.9%
Cap Rate	1.8%

\$1,200,000 is approximately ¥126,470,000

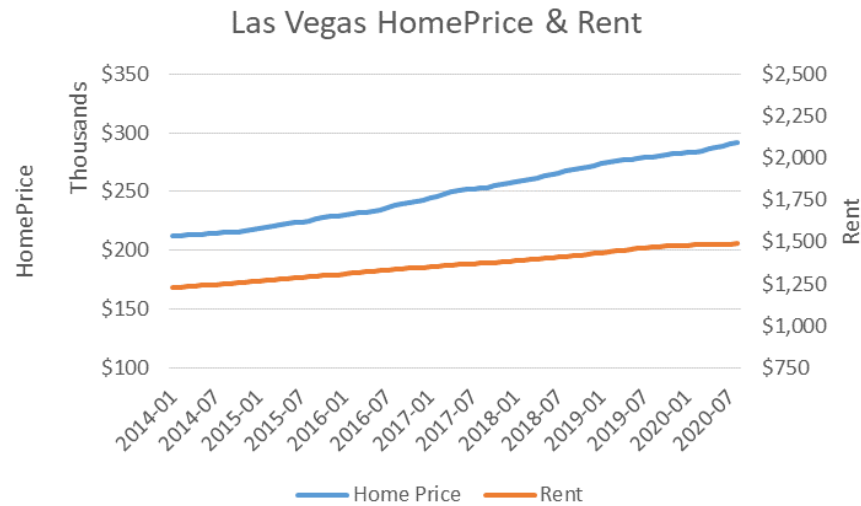
# Las Vegas, NV | ネバダ州ラスベガス

- ラスベガスの現在の人口は65万人。全米でも人口増加が最も著しい都市のひとつとして注目されている。
- カジノ、ショッピング、高級レストラン、様々なエンターテイメントで世界的に有名なリゾート都市であるが、近年、ファミリー向けや老後の新しい居住地としても人気が高まっている。
- ネバダ州の土地の大部分は軍用地として使用されており、ラスベガスにも多くのミリタリー関係者が住んでいる。ネリス空軍基地はラスベガスの北東部に位置している。
- ラスベガスは犯罪率が低く、生活費も安いことから、老後の居住地として人気が高まっている。(Niche)
- ネバダ州は州の所得税がなく、個人にとっても企業にとっても、節税対策の投資先として魅力的なロケーションである。
- ULIの投資需要指数は3.71。





# ラスベガス不動産価格と賃料の推移



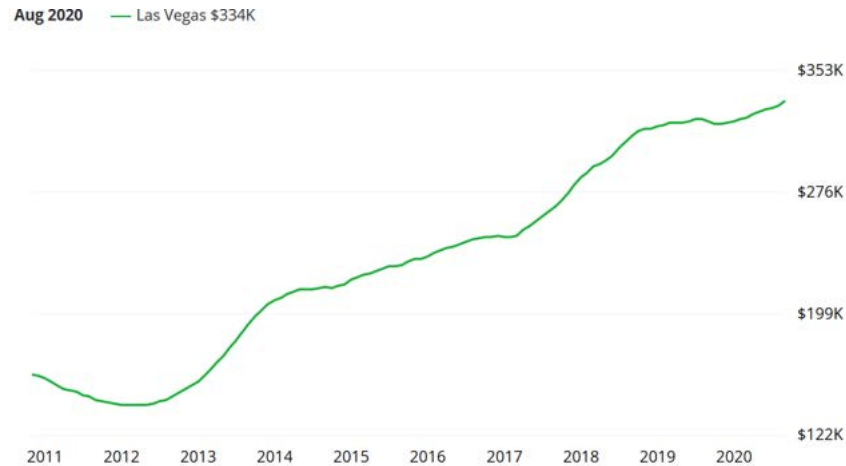
### Real Gross Rent in Las Vegas Nevada

	2017	3 year change
US Median Gross Rent	\$1,012	+5.86%
Nevada Median Gross Rent	\$1,573	+7.46%
Las Vegas, NV Median Gross Rent	N/A	+7.47%

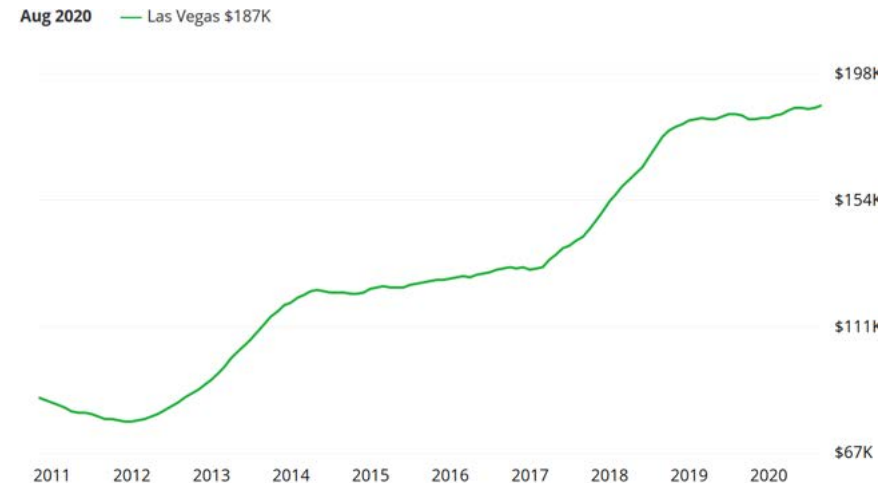
Source: Department of Numbers based on US census

Gross Yield 2020: 5.7%

### SINGLE FAMILY HOME PRICE



### CONDO/COOP PRICE



Home Value of Single Family Home, Condo, Property (all homes) per Zillow Home Value Index (ZHVI) and Observed Rent Index (ZORI). Both index reflects the 40th to 60th percentile range. Gross Yield calculated based on the latest values and rents from such data.

# ラスベガスのサンプル物件



## LIST PRICE

\$332,500

Las Vegas, NV 89148

3 bd | 3 ba | 1,847 sqf | Built in 2016

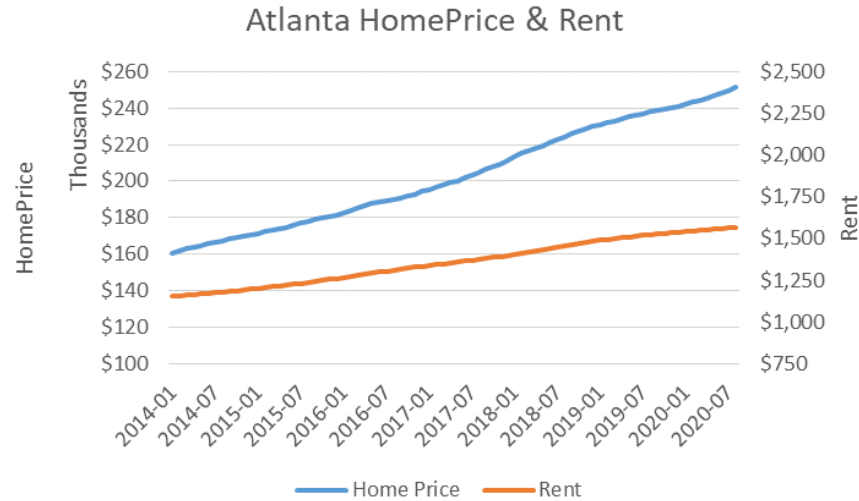
	Cash Purchase
Property Price	\$ 332,500
Est. Monthly Rent	\$ 1,800
Annual Rent - Vacancy	\$ 20,520
Annual Expenses	\$ 7,428
Net Operating Income	\$ 13,092
Gross Yield	6.5%
Cap Rate	3.9%

\$332,500 is approximately ¥35,040,000

- アメリカ南西部における経済と交通の拠点都市。
- 全米10位の経済力を誇り、国内、国外企業の本社が数多くある。有名企業としては、コカ・コーラ、ホーム・デポ、UPS、デルタ航空、AT&Tなどが挙げられる。
- 人口増加率は全米で常に5位以内にランクインしており、インフラ整備の必要性が高まって
- センテニアル・ヤードは5000億円のプロジェクトで、レジデンシャル、オフィス、リテールスペース、ホテルなどが50エーカーの敷地に建設される予定。
- アトランタの市内中心部は、居住地域として再び注目されている他、郊外ではヒップスタビアと呼ばれる、特に若者に人気がある「歩けるコミュニティ」の開発が進んでいる。
- アトランタにあるエモリー大学とジョージア工科大学は、全世界から学生が集まる有名大学。
- ULIの投資需要指数は4.36。



# アトランタ不動産価格と賃料の推移



### Real Gross Rent in Atlanta Georgia

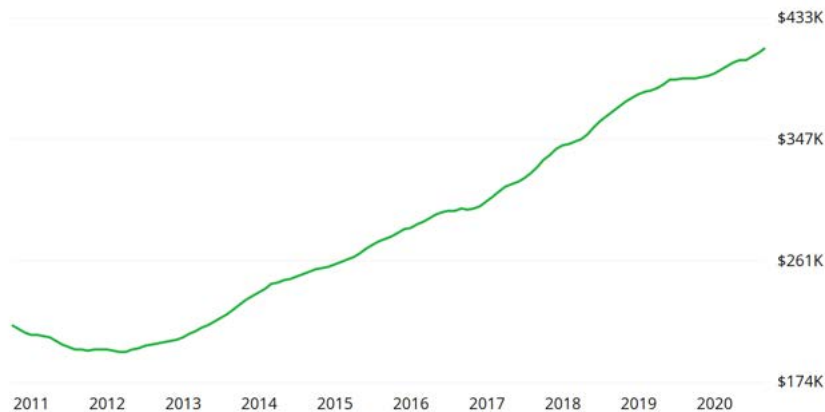
	2017	3 year change
US Median Gross Rent	\$1,012	+5.86%
Georgia Median Gross Rent	\$958	+6.09%
Atlanta, GA Median Gross Rent	\$1,115	+10.95%

Source: Department of Numbers based on US census

Gross Yield 2020: 7.5%

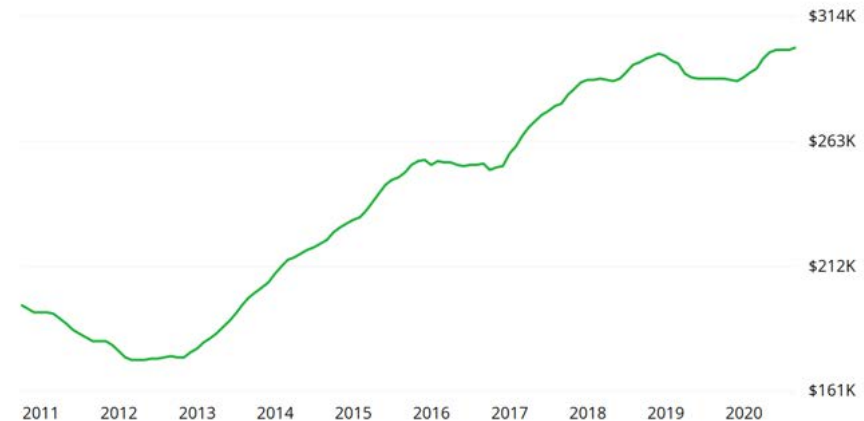
### SINGLE FAMILY HOME PRICE

Aug 2020 Atlanta \$412K



### CONDO/COOP PRICE

Aug 2020 Atlanta \$301K



Home Value of Single Family Home, Condo, Property (all homes) per Zillow Home Value Index (ZHVI) and Observed Rent Index (ZORI). Both index reflects the 40th to 60th percentile range. Gross Yield calculated based on the latest values and rents from such data.

# アトランタのサンプル物件



## LIST PRICE

\$450,000

Atlanta, GA 30318

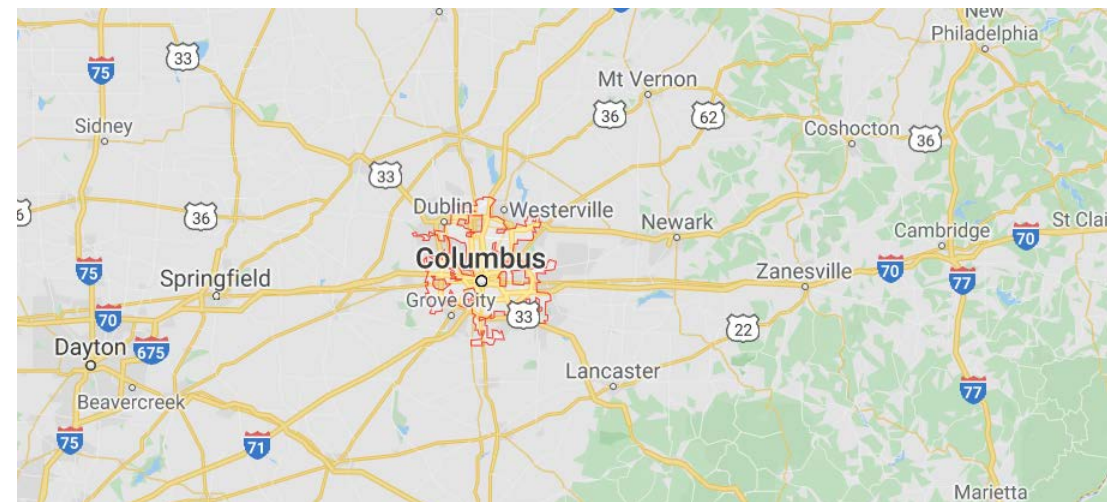
3 bd | 3 ba | 2,228 sqf | Built in 1984

	Cash Purchase
Property Price	\$ 450,000
Est. Monthly Rent	\$ 2,300
Annual Rent - Vacancy	\$ 26,220
Annual Expenses	\$ 12,108
Net Operating Income	\$ 14,112
Gross Yield	6.1%
Cap Rate	3.1%

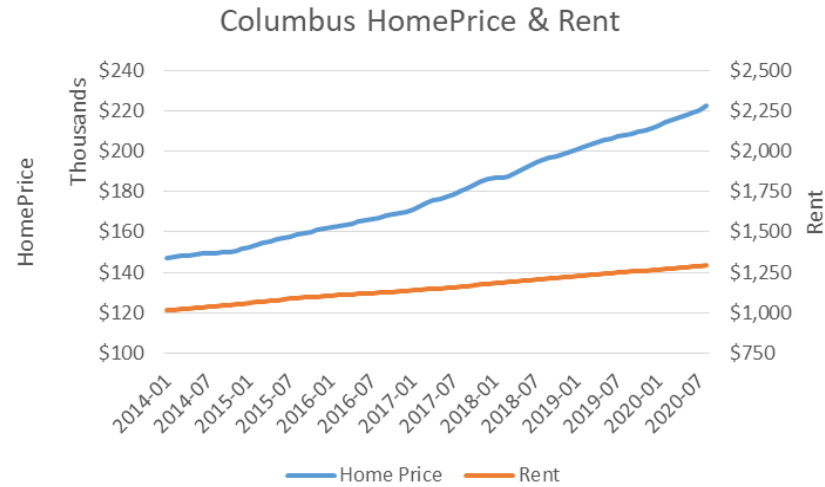
\$450,000 is approximately ¥47,430,000

# Columbus, OH | オハイオ州コロンバス

- 人口増加が最も著しい都市のひとつとして注目されており、2050年までには300万人を突破する見込み。
- オハイオ州立大学、Google、Facebook、ビクトリアシークレット、カナディアンヘルス、ネーションワイド保険などに代表される、公的機関、企業による安定した雇用の成長が見込まれる。
- オハイオ州立大学は、全米最大規模を誇るマンモス校。6万人以上の学生が在籍し、日本の大学とも提携している。
- Google、Facebook、Amazonはコロンバス市内と郊外に巨大なデータセンターを有しており、コロンバスは物流とテクノロジーの拠点として注目されている。
- 1500億円を超える費用を投入し、「歩けるコミュニティ」のコンセプトに基づいたエバンズファームを建設。住居、店舗、レストラン、オフィスなどが至近距離に存在する都市型コミュニティの実現を目指す。
- ULIの投資需要指数は3.60。



# コロンバス不動産価格と賃料の推移



## Real Gross Rent in Columbus Ohio

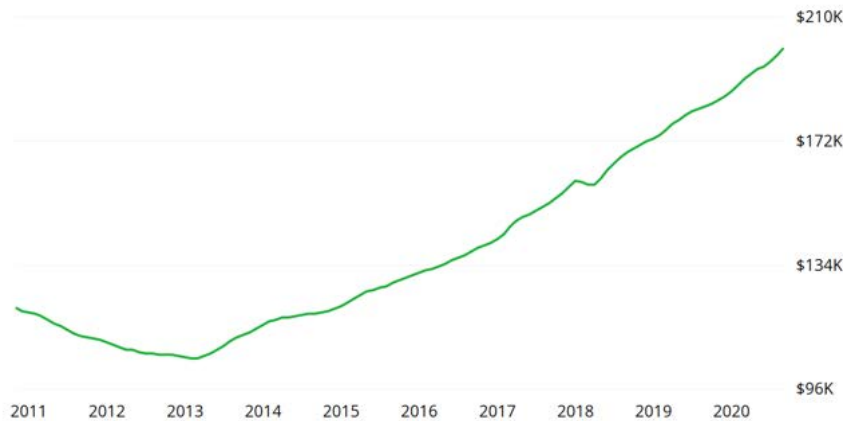
	2017	3 year change
US Median Gross Rent	\$1,012	+5.86%
Ohio Median Gross Rent	\$772	+2.52%
columbus, OH Median Gross Rent	\$916	+5.65%

Source: Department of Numbers based on US census

Gross Yield 2020: 7.0%

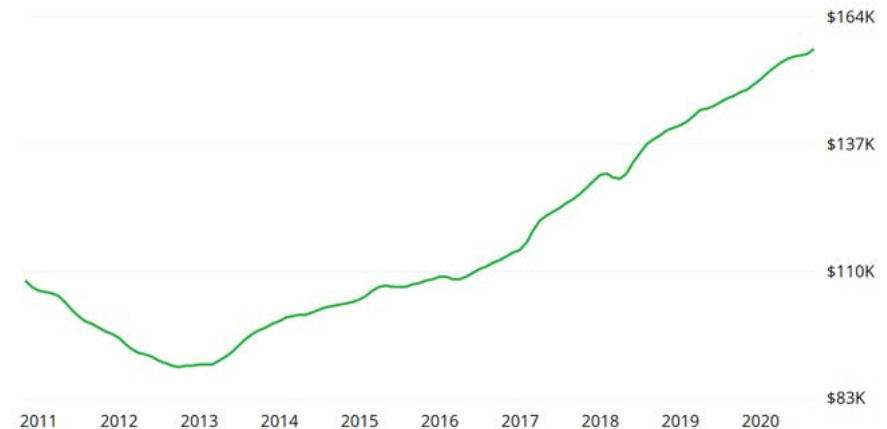
## SINGLE FAMILY HOME PRICE

Aug 2020 — Columbus \$200K



## CONDO/COOP PRICE

Aug 2020 — Columbus \$157K



Home Value of Single Family Home, Condo, Property (all homes) per Zillow Home Value Index (ZHVI) and Observed Rent Index (ZORI). Both index reflects the 40th to 60th percentile range. Gross Yield calculated based on the latest values and rents from such data.

# コロンバスのサンプル物件



## LIST PRICE

\$205,000

Columbus, OH 43229

3 bd | 2 ba | 1,444 sqf | Built in 1968

	Cash Purchase
Property Price	\$ 205,000
Est. Monthly Rent	\$ 1,349
Annual Rent - Vacancy	\$ 14,893
Annual Expenses	\$ 6,731
Net Operating Income	\$ 8,162
Gross Yield	7.9%
Cap Rate	4.0%

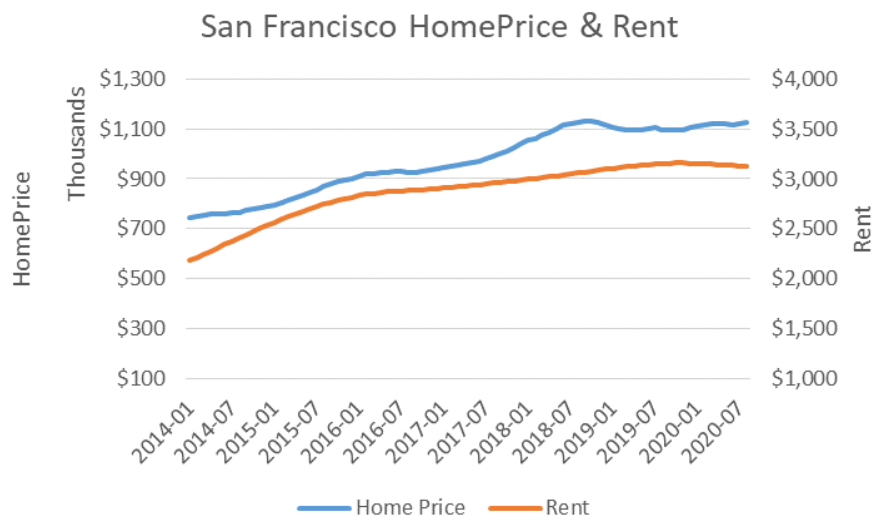
\$205,000 is approximately ¥21,610,000



- 2020年現在、サンフランシスコは年収、支出、家賃、また不動産価格の中央値（約1億8000万円）が世界で最も高い都市である。
- フォーチュン500にランクインする会社のうち、38社がサンフランシスコに本社機能を置いている。Uber、Lyft、Square、Twitter、Dropbox、Visa、Yelp、Wells Fargo Bankなどが有名。
- ゾーニングの規制が厳しいうえ、市内の面積は7マイル四方と小さいため、供給量には常に限りがあり、物件の希少価値を高めている。(CURBED San Francisco)
- コロナウィルスによるリモートワークやホームスクールの推進は、自宅におけるスペース確保の需要を助長し、サンフランシスコから人口が流出したが、この人口移動は不動産市場を「買い」に導く可能性がある。
- ベイエリアには、スタンフォード大学やカリフォルニア大学バークレー校などの名門大学がある。
- 2029年までに約9500億円の道路整備が計画されているほか、1兆8000億円が公共交通機関改善に投入される予定。(THE CITY AND COUNTY OF SAN FRANCISCO CAPITAL PLAN)
- ULIの投資需要指数は4.41。



# サンフランシスコ不動産価格と賃料の推移



### Real Gross Rent in San Francisco California

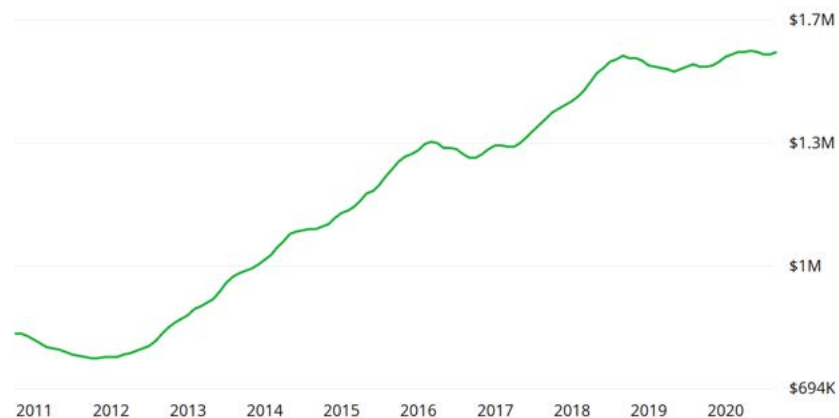
	2017	3 year change
US Median Gross Rent	\$1,012	+5.86%
California Median Gross Rent	\$1,020	+11.48
San Francisco, CA Median Gross Rent	\$1,091	+19.16%

Source: Department of Numbers based on US census

**Gross Yield 2020: 3.3%**

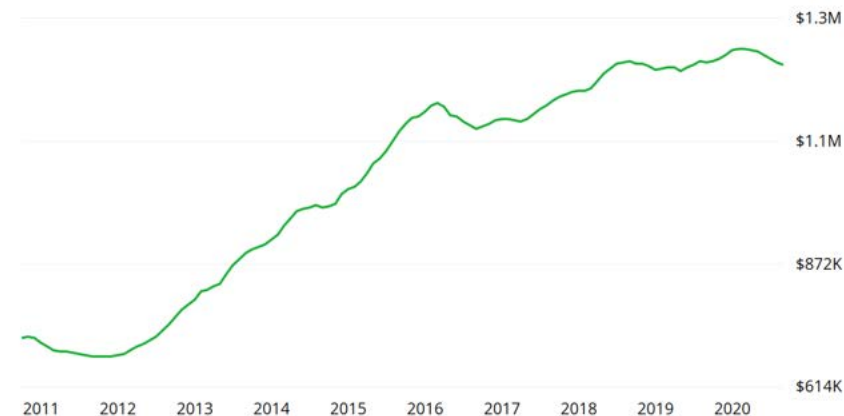
### SINGLE FAMILY HOME PRICE

Aug 2020 — San Francisco \$1.64M



### CONDO/COOP PRICE

Aug 2020 — San Francisco \$1.29M



Home Value of Single Family Home, Condo, Property (all homes) per Zillow Home Value Index (ZHVI) and Observed Rent Index (ZORI). Both index reflects the 40th to 60th percentile range. Gross Yield calculated based on the latest values and rents from such data.

# サンフランシスコのサンプル物件



## LIST PRICE

\$1,190,000

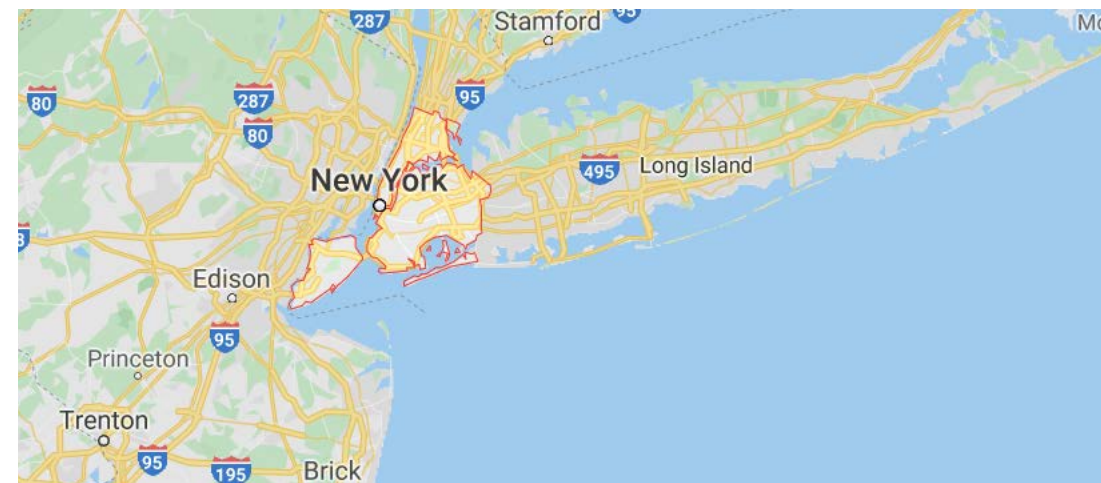
San Francisco, CA 94132

4 bd | 2 ba | 1,500 sqf | Built in 1950

	Cash Purchase
Property Price	\$ 1,190,000
Est. Monthly Rent	\$ 3,500
Annual Rent - Vacancy	\$ 39,900
Annual Expenses	\$ 17,172
Net Operating Income	\$ 22,728
Gross Yield	3.5%
Cap Rate	1.9%

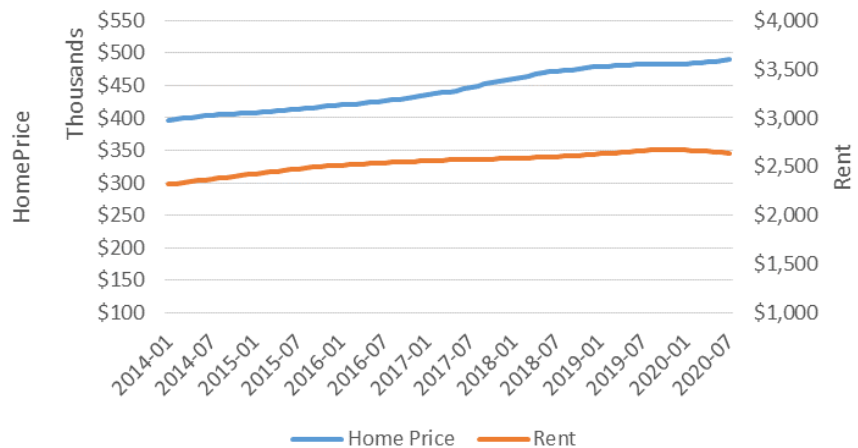
\$1,190,000 is approximately ¥145,420,000

- 人口830万人が住む全米最大の都市。アメリカ国内では人口密度も一位。
- 世界に名だたる金融と文化の中心地であり、多国籍企業の本社オフィスや、国連本部、教育機関、文化芸術団体が数多く存在する。
- マンハッタン内にあるコロンビア大学、ニューヨーク大学、ニューヨーク市立大学、ジュリアード音楽大学は、全世界から多くの学生が集まる国際性豊かな名門大学。
- マンハッタンの不動産市場はパンデミックの影響を多大に被ったが、投資家にとっては新しいチャンスが到来したという見方もある。
- マンハッタン内の各地域はそれぞれ特徴があり、ロケーションが将来的な不動産価値や、家賃設定を大きく左右するため、ローカルの知識と経験による物件探しが非常に重要となる。
- ULIの投資需要指数は4.25。



# ニューヨーク不動産価格と賃料の推移

New York HomePrice & Rent



Real Gross Rent in New York New York

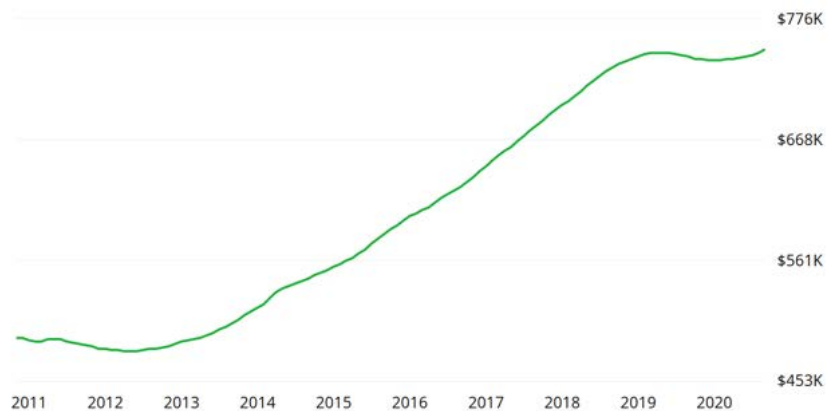
	2017	3 year change
US Median Gross Rent	\$1,012	+5.86%
New York Median Gross Rent	\$1,226	+4.34%
New York, NY Median Gross Rent	\$1,379	+5.11%

Source: Department of Numbers based on US census

Gross Yield 2020: 6.4%

SINGLE FAMILY HOME PRICE

Aug 2020 — New York (Manhattan) \$749K



CONDO/COOP PRICE

Aug 2020 — New York (Manhattan) \$718K



Home Value of Single Family Home, Condo, Property (all homes) per Zillow Home Value Index (ZHVI) and Observed Rent Index (ZORI). Both index reflects the 40th to 60th percentile range. Gross Yield calculated based on the latest values and rents from such data.

# ニューヨークのサンプル物件



## LIST PRICE

\$730,000

New York, NY 10025

1 bd | 1 ba | 720 sqf | Built in 1925

	Cash Purchase
Property Price	\$ 730,000
Est. Monthly Rent	\$ 3,000
Annual Rent - Vacancy	\$ 34,200
Annual Expenses	\$ 28,092
Net Operating Income	\$ 6,108
Gross Yield	4.9%
Cap Rate	0.8%

\$730,000 is approximately ¥77,000,000

## ご相談

- 現地KWエージェントのネットワークを利用した幅広い物件の選択
- 各種サービスパートナーのご案内（銀行、税理士等）

## ご購入

- 物件の購入申し込み
- 売買契約の締結と物件の引き渡し

## 物件の運用

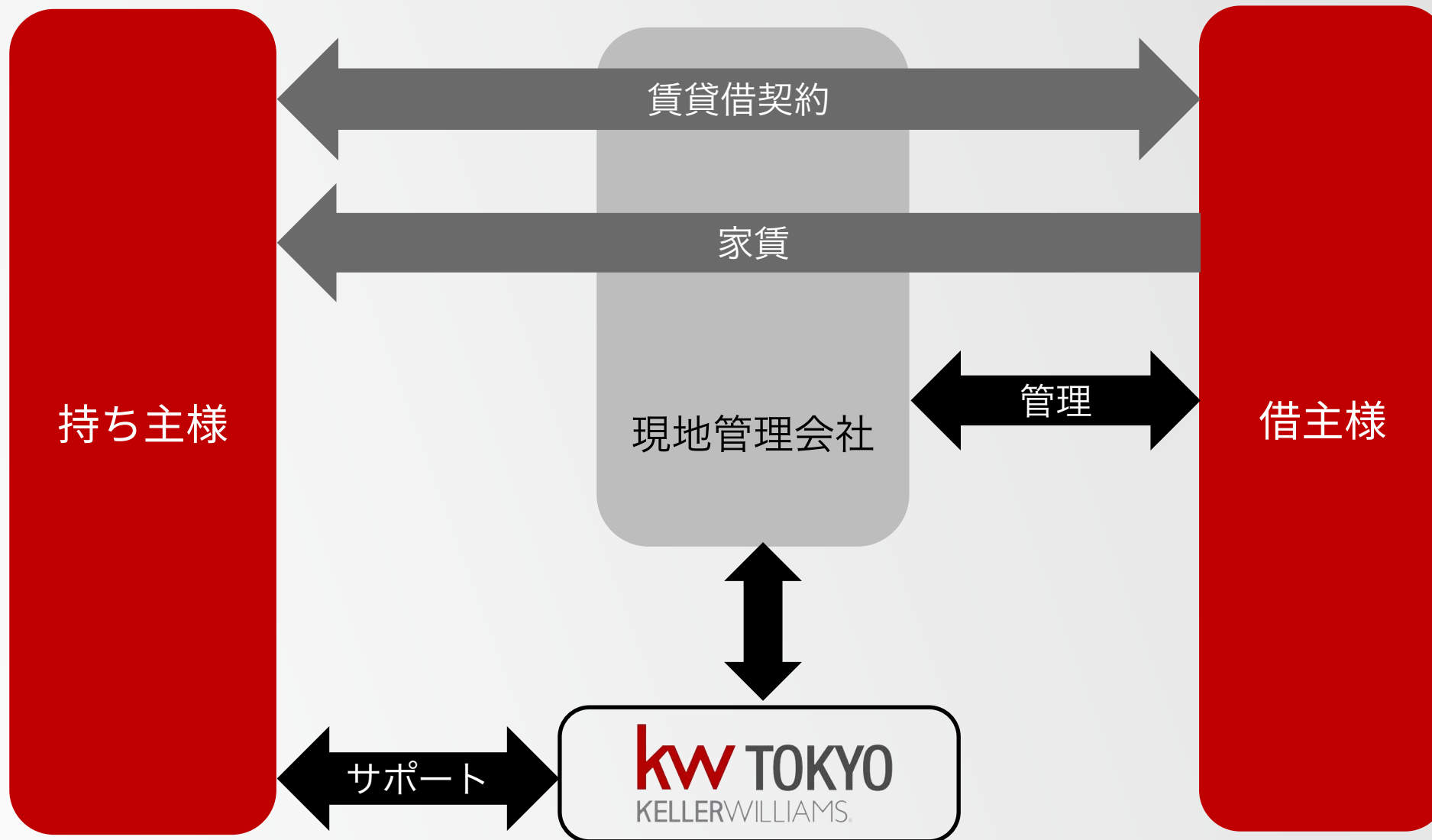
- 賃貸管理会社の選択
- 入居者の募集と家賃の回収

## 出口戦略

- 市場動向や節税効果を考慮したうえでの売却時期に関するご相談







## CONTACT US

[kwtokyo@kwj.jp](mailto:kwtokyo@kwj.jp)



### 寺田香織 | **KAORI TERADA**

ケラー・ウィリアムズ・トウキョウ代表

Tel (03) 6384-5871

Email [kaori.terada@kwj.jp](mailto:kaori.terada@kwj.jp)

### 木村レオ菜 | **REONA KIMURA**

KWTグローバル・インベストメント・リーダー

Tel +1 (332) 600-9926

Email [reona.kimura@kwj.jp](mailto:reona.kimura@kwj.jp)



# GLOBAL # 1 REAL ESTATE POWERHOUSE

Argentina

Aruba

Belgium

Belize

Bermuda

Cambodia

Canada

Chile

Colombia

Costa Rica

Cyprus

Czech Republic

Dominican Republic

France

China

Greece

Honduras

Indonesia

Ireland

Israel

Italy

Jamaica

Japan

Luxembourg

Malaysia

Mexico

Monaco

Morocco

Nicaragua

Northern Cyprus

Panama

Paraguay

Philippines

Poland

Portugal

Puerto Rico

Romania

Serbia

Slovenia

Southern Africa

Spain

Thailand

Trinidad and Tobago

Turkey

Turks and Caicos

UAE

United Kingdom

United States

Uruguay

Vietnam

本資料で使用されている市場情報およびそれらの情報に基づく予測は、いずれも情報元として記載されている団体による市場調査情報に基づくものであり、KW TOKYOの独自の見解ではありません。将来の見通しは、公開時点において把握し得る情報に基づき作成されたものであり、その時々状況により変更を余儀なくされることがあります。

各都市の過去の不動産価格と賃料相場情報もKW TOKYOが作成したものではなく、前述の通り資料中に記載されている団体により提供されたものであり、過去の利回りおよび売却益は、それらの情報の全てを考慮したうえで作成されています。これらの情報は、都市間の相対的評価のためのベンチマークを確立し、市場例への洞察を提供をすることを目的としており、情報の正確性、信頼性、完全性を保証するものではなく、いかなる内容も将来の運用成果または投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。最終的な投資決定は、実際の物件と物件に関する個々の情報に基づき、お客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

**kw TOKYO**  
KELLERWILLIAMS.