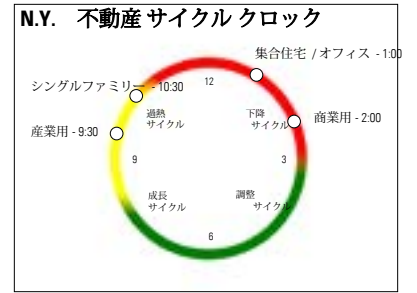


ニューヨーク経済の動向

COVID-19パンデミックが冬に向かって拡大し始めたため、ニューヨークはRCGの対象市場の中でも最もパフォーマンスの悪い市場のひとつとなっている。ニューヨークでは、パンデミックが発生した2月から秋の半ばまでに約75万人の雇用が失われた。その3分の1強はレジャーや娯楽施設部門で発生しており、これには旅行関連の雇用者だけではなく、レストランやレクリエーションの雇用者も含まれている。こうした数値には、冬の間に再びロックダウンが実施された場合に発生すると予想される雇用の喪失は考慮されていない。短期的には、ニューヨーク経済は低迷を続けると見られ、また公共交通機関の安全性や利用者数の低下の問題からこの状況が継続するだろう。この重要な交通システムが通常の運行を再開し、市内の住民やそこで働く人々が感染することなく安心して公共交通機関を利用できるようになるまで、回復は限られたものになるだろう。市内の観光や経済活動の低下も目の回復を制限するだろう。2021年末までにワクチン接種率が上昇し、生活が正常に戻り始めれば、景気は一時的に回復するだろう。しかし、より力強い回復のためには、公共交通機関がCOVID以前のレベルに戻り、乗客が乗車中の安全を感じるようになることが重要になるだろう。また、パンデミックの直接的影響による海外からの観光客の減少は、ニューヨーク経済、特にレジャーや娯楽施設部門にとってもマイナスの影響がある。一部の企業が賃料の低い地域に事業拠点を移転する可能性もあり、これもまた今後のニューヨークにとって大きなリスクとなっている。長期的に見れば、ニューヨークは世界の文化と金融の中心であり続けるので、これが景気回復と成長を支えるであろう。



景気見通しリスク判断

2020e-2021f: 高
2022f-2024f: 中

平均雇用増加率

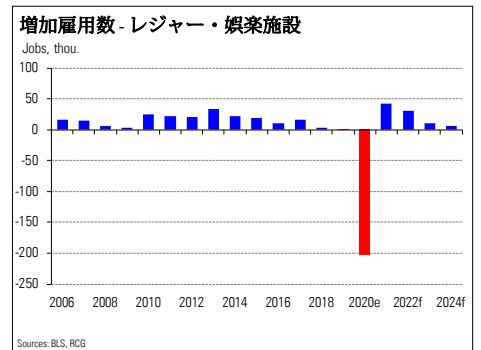
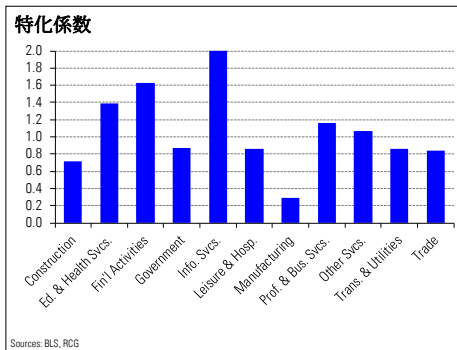
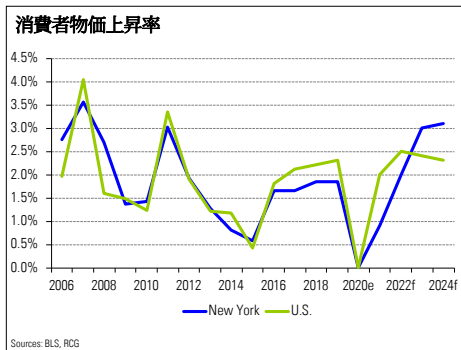
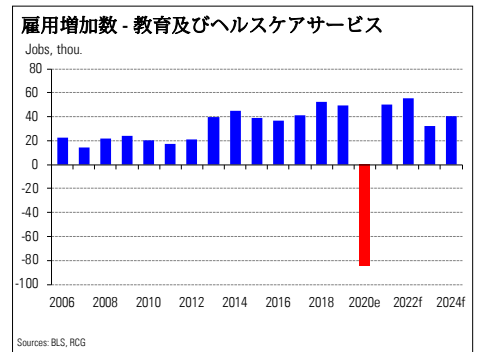
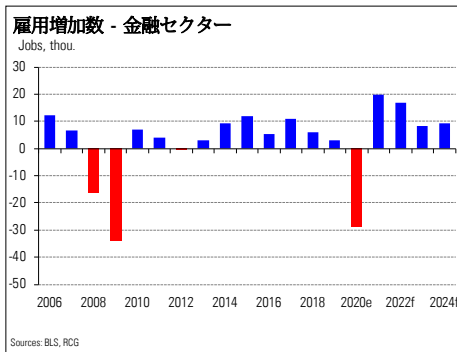
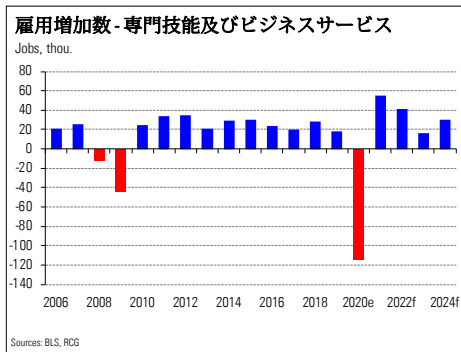
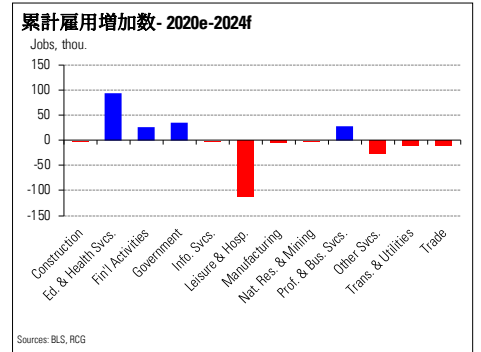
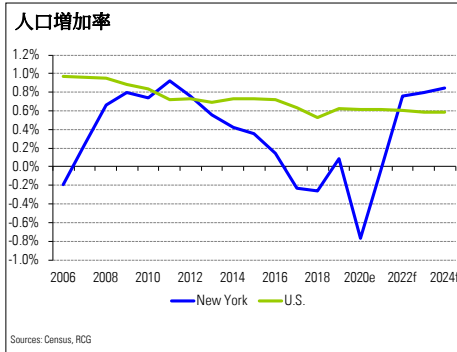
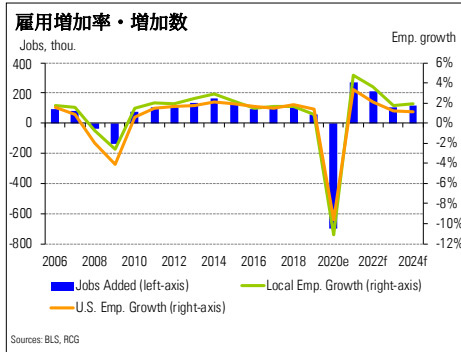
2015-2019: 1.6%
2020e-2024f: 0.2%

雇用者数(千)

2019 6,288

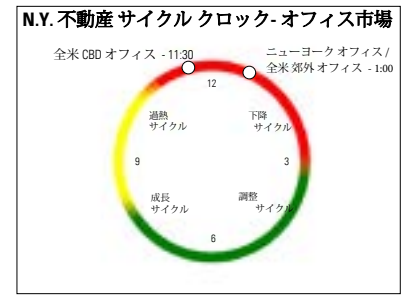
人口(千)

2019 12,201

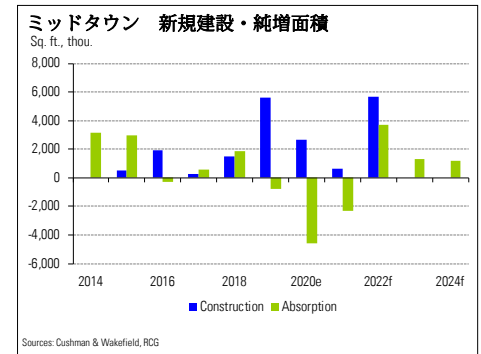
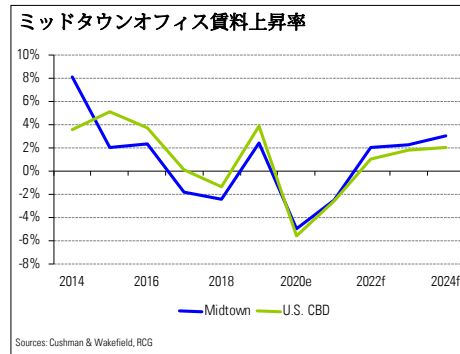
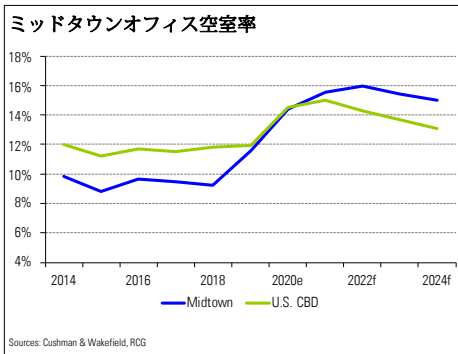


ミッドタウンオフィス市場の見通し

ミッドタウンは、第3四半期までマンハッタンでリーシングが最も活発であったが、COVIDの流行が世界経済にさらに影響を与えたことから、市況は引き続き大幅に軟化している。この秋まで、ミッドタウンの空室率は、マンハッタン以外のどの市場よりも上昇しており、この増加は新規サブリーススペースの急増が拍車をかけたものとみられる。実際、2019年末から2020年第3四半期までの間に、入居可能なサブリーススペースの面積は200万平方フィート以上増加し、増加率は30%以上となっている。これは、ニューヨークのすべてのオフィス市場の中で最大の増加である。世界金融危機からの回復に勢いを得て、今次サイクルの早い段階で建設許可を得て着工を開始した多くの大規模プロジェクトが、ウイルス感染発生の直前になって供給を開始したため、リースアップ目標を達成できなかったり、当初予定していた賃料を受け取ることができなかったりする可能性が高くなっている。この市況の低迷は、近い将来これらのプロジェクトにとってダウンサイドリスクとなる。こうした都心部における大量の供給とCOVID-19に伴う需要の不足は、短期的には、ミッドタウン全体の稼働率や募集賃料の低下圧力となるだろう。地域経済の回復が加速するにつれて、市況は安定し、徐々に回復を始めるとみられる。テック企業Big Fiveからのリーシング需要はこの景気後退の中でも驚くほど旺盛であり、特定のサブマーケットの市況を下支えすることも考えられる。しかし、こうした動きも、パンデミックに関連したミッドタウン全域での景気後退を完全に相殺するほどのものではなさそうだ。最近供給された大量の新規スペース、さらに今後数年に供給されると見込まれるスペースによって、予測期間中の空室率はCOVID以前を上回るレベルで推移するだろう。このため供給スペースの消化に伴う賃料の伸びをある程度制限することになるだろう。



オフィス市場全体	リスク評価
2020e-2021f:	高
2022f-2024f:	中-高
ミッドタウン	
平均新規建設(平方フィート、千)	
2015-2019:	1,949.9
2020e-2024f:	1,805.6
平均賃料上昇率	
2015-2019:	0.5%
2020e-2024f:	-0.1%



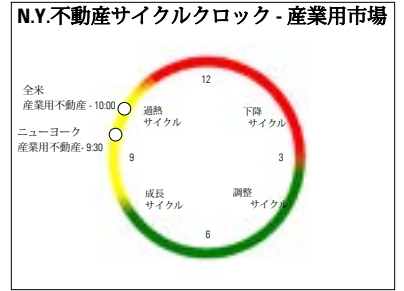
オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

	2016	2017	2018	2019	2020Q1	2020e	2021f	2022f	2023f	2024f
残存物件 (平方フィート、千)	499,620	502,028	507,909	514,541	514,752	519,437	522,323	528,761	528,761	528,761
新規建設 (平方フィート、千)	2,786	2,408	5,881	8,508	211	4,897	2,886	6,438	0	0
純増面積 (平方フィート、千)	-570	3,020	1,178	-655	-955	-7,355	-3,120	6,100	3,925	4,285
入居済み面積 (平方フィート、千)	446,954	449,973	451,151	448,993	448,038	441,638	438,518	444,618	448,543	452,828
空室率	10.5%	10.4%	11.2%	12.7%	13.0%	15.0%	16.0%	15.9%	15.2%	14.4%
賃料 (\$/平方フィート)	\$60.28	\$59.40	\$59.00	\$62.32	\$62.06	\$60.55	\$59.76	\$61.24	\$62.55	\$64.27
賃料上昇率	3.9%	-1.4%	-0.7%	5.6%	-0.4%	-2.8%	-1.3%	2.5%	2.2%	2.7%

ミッドタウンオフィス市場 統計⁽¹⁾

	2016	2017	2018	2019	2020Q1	2020e	2021f	2022f	2023f	2024f
残存物件 (平方フィート、千)	240,696	240,937	242,427	247,176	247,176	249,855	250,513	256,204	256,204	256,204
新規建設 (平方フィート、千)	1,893	241	1,490	5,606	0	2,679	658	5,691	0	0
純増面積 (平方フィート、千)	-305	590	1,876	-800	-1,805	-4,600	-2,300	3,700	1,300	1,200
入居済み面積 (平方フィート、千)	217,524	218,114	219,990	218,554	216,749	213,954	211,654	215,354	216,654	217,854
空室率	9.6%	9.5%	9.3%	11.6%	12.3%	14.4%	15.5%	15.9%	15.4%	15.0%
賃料 (\$/平方フィート)	\$78.39	\$76.94	\$75.03	\$76.80	\$76.45	\$72.96	\$71.14	\$72.56	\$74.16	\$76.38
賃料上昇率	2.3%	-1.8%	-2.5%	2.4%	-0.5%	-5.0%	-2.5%	2.0%	2.2%	3.0%

(1) 建設、純増面積及び賃料上昇率は年初来の数値。



産業用不動産市場の見通し

ニューヨーク市の市場のうち産業用不動産市場は、空室率が低下を続け、また平均募集賃料が高止まりしていることから、最も堅調な市場だった。パンデミックの影響によるシャットダウンで多くの住民がネット通販事業者へ向かったことで、E-コマースや物流企業がニューヨーク市の産業用不動産市場の大半の需要を牽引している。また、年央にかけて一部経済が再開したことも一定程度倉庫需要を支えたものの、今後操業停止の再来により需要は減少する可能性がある。多くの海外交易事業が初期段階で停止したことを受け、新規在庫の搬入ラッシュがニューヨーク港とニュージャージー港を通過する貨物量を増大させ、同港を通過するTEU（20フィートコンテナ換算）の取扱量は前年比13.4%増となった。12ヶ月間の産業用不動産の取引も、20年来のピークを付けた2019年の55億ドルに続き、第3四半期時点で40億ドルと好調を維持している。これらの取引のうち、産業用不動産の1平方フィート当たりの平均価格は過去最高の291ドルに達し、平均キャップレートは低下が続き4.8%になっている。今後は、パンデミック以前にすでに勢いを増していたオンライン購入へのシフトがさらに強まるにつれ、E-コマースや物流企業がリーシング活動を支配するだろう。短期的には、世界貿易の混乱が港湾周辺の不動産にマイナスの影響を与える可能性があるものの、全米最大の都市にサービスを提供する物流用土地には引き続き高い需要が見込まれる。中期的には、商品が通過する東海岸最大の港のひとつであるので、特に小売業者にとってニューヨーク市場が正常な状態に戻ることは、市場全体の需要を正常化するのに役立つだろう。

産業用市場	リスク評価
2020e-2021f:	低-中
2022f-2024f:	低

