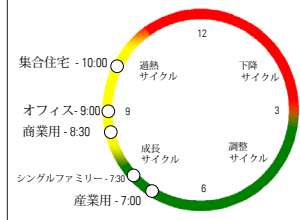


ニューヨーク経済の動向

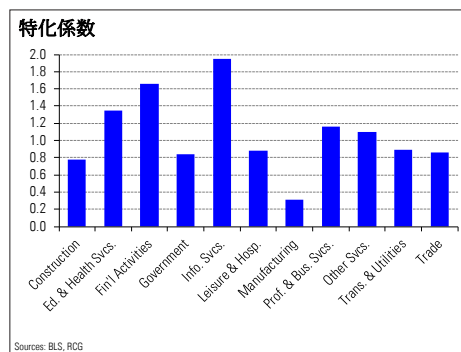
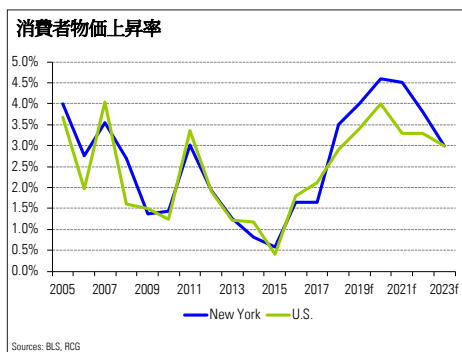
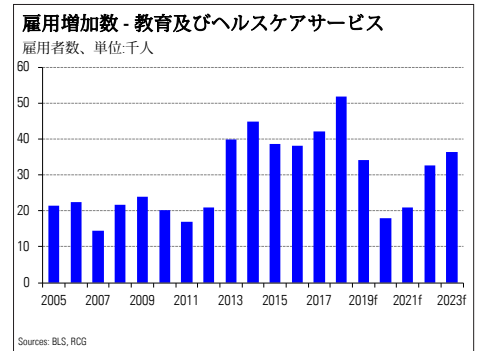
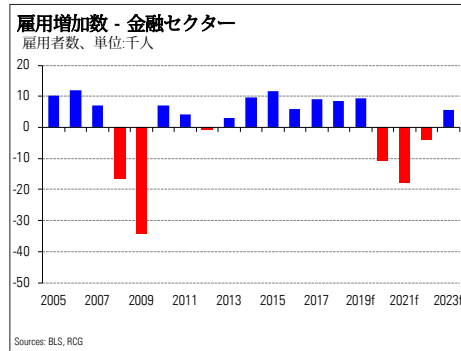
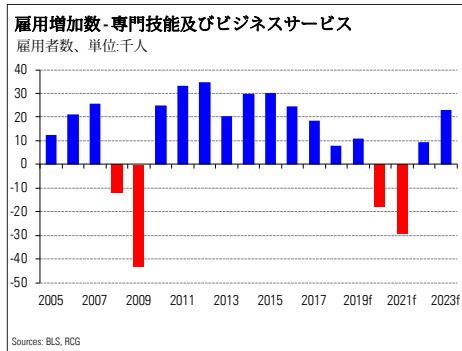
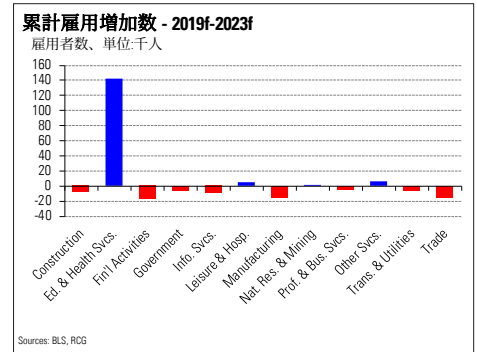
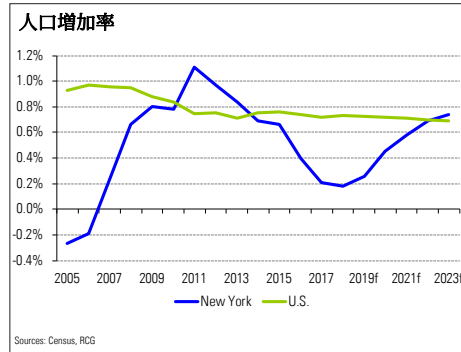
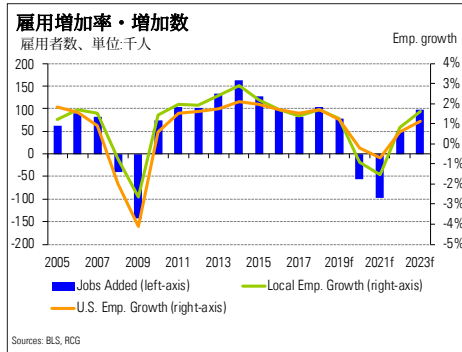
2018年の経済は年間を通して拡大を続けたものの、雇用増加は過去5年間の平均2.1%を若干下回った。採用急増の教育およびヘルスケア部門が雇用増加全体のほぼ半分を占めた。個人所得の増加が引き続き消費や域内産業活動の下支えとなった。またレジャーおよび娯楽施設部門の雇用も急増し、増加数では第2位となった。失業率は4.2%へ低下し、これは1980年以来の最低レベルである。ただし、生計費の高騰で多くの住民が転出することとなり、転入者数で見ればニューヨークはRCGの対象市場の中で最低のグループにランク付けされる。ニューヨークでは2018年にネットで5万人が転出したと推計しているが、これは3年連続の転出である。今後について、2019年の景気は緩やかなペースで増大を続けると予想しているが、雇用増加が2018年は1.7%、2019年は1.2%となるため、景気は力強さを欠くだろう。域内の雇用は2020年0.9%減少、2021年1.6%減少と予想している。その後の予測期間後半の2年間において雇用は安定的に増加すると見込んでいる。転出は2019年および2020年を通して継続するだろう。その後の数年間は転入数や人口増加に改善が見られるだろう。人口動向に不安定さはあるものの、ニューヨークは米国の最大規模の金融業、法律事務所およびメディア企業等の本拠地であり、こうした企業が将来の景気動向に相応の安定をもたらすだろう。短期および中期のいずれにおいてもニューヨークの経済的リスクは適度なものである。

N.Y. 不動産サイクルクロック



景気見通しリスク判断

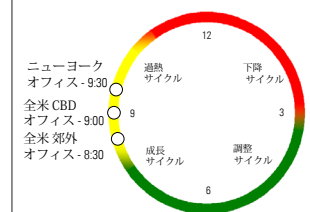
2019f-2020f:	中
2021f-2023f:	中
平均雇用増加率	
2014-2018e:	2.0%
2019f-2023f:	0.2%
雇用者数(千)	
2018e	6,199
人口(千)	
2018e	12,489



大都市圏: 増加雇用数 ランキング

Metro Area	Yr/Yr Abs. Change	Yr/Yr % Change
Houston, TX	93,000	3.1%
Dallas, TX	87,900	3.4%
New York, NY	83,600	1.4%
Los Angeles, CA	67,900	1.5%
Phoenix, AZ	58,600	2.9%
Washington, DC	57,500	1.8%
Philadelphia, PA	53,800	1.9%
Boston, MA	52,400	1.9%
Atlanta, GA	50,900	1.9%
Inland Empire, CA	49,100	3.4%

Sources: BLS, RCG



ミッドタウンオフィス市場の見通し

マンハッタンのミッドタウンにおけるオフィス需要は引続き強い。その結果、平均募集賃料は若干上昇し、空室率はいくぶん改善した。ただし、大規模な新規供給が続いていることからミッドタウンのオフィス市場はサイクルの後半局面にあり、また市場の諸指標も前年に比較してやや弱んでいる。予想では、今年の賃料上昇はこの5年間における平均2.8%の上昇ペースから低下して0.2%で終わると見ている。同じく年末の空室率は、今回のサイクルのボトムである2015年の8.8%から9.6%まで上昇するだろう。建設活動は急拡大が続いており、年末までに約250万スクエアフィートが完成すると見ている。大規模なオフィスを使用するテナントの需要が、新規に完成したスペースのリーシングをサポートするだろう。そうしたテナントの多くは、より効率的フロアプラン等から、高い賃料を払ってもなおコスト削減が可能となるためである。今後については、次の2年間に約900万スクエアフィートが完成すると予想しているが、その多くはHudson Yardsでの開発プロジェクトに集中している。2019年には過去20年間のどの年よりも多くのオフィススペースが完成すると見込んでおり、開発の拡大は供給サイドにおけるのリスクを高めることになる。今後については、2019年は平均募集賃料がさらに上昇し、その後は経済活動が低下してテナント需要は緩むだろう。平均募集賃料は2020年、2021年はやや低下し、その後予測期間の終わりにかけて安定するだろう。同じように、当面の供給増加で空室率は上昇すると見ている。中期的には、2020年から2023年までの年平均260万スクエアフィートの新規供給にリーシング活動が追い付かず、空室率はさらに上昇と予想される。

オフィス市場全体 リスク評価

2019f-2020f: 中
2021f-2023f: 中

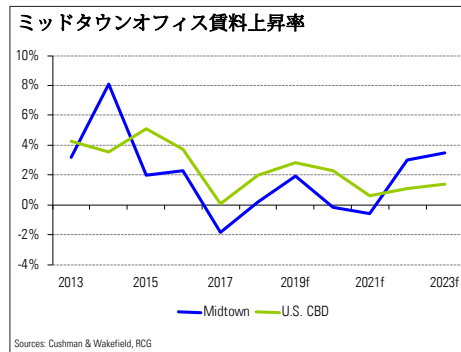
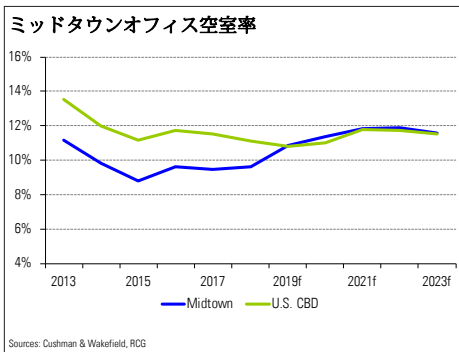
ミッドタウン

平均新規建設(平方フィート、千)

2014-2018e: 1,022.3
2019f-2023f: 3,280.0

平均賃料上昇率

2014-2018e: 2.1%
2019f-2023f: 1.5%



全米CBDオフィス賃料 トップ10(高い順)

Metro Area	Rental Rate	Metro Area	Rental Rate
Midtown Proper, NY	\$77.44	West Palm Beach, FL	\$44.14
San Francisco, CA	\$74.69	San Jose, CA	\$43.09
Midtown South, NY	\$71.07	Brooklyn, NY	\$42.56
Downtown, NY	\$62.92	Los Angeles, CA	\$42.25
Boston, MA	\$59.57	Seattle, WA	\$40.92
Washington, DC	\$55.01	Ft. Lauderdale, FL	\$40.57
Austin, TX	\$52.37	Chicago, IL	\$39.47
Stamford, CT	\$46.02	Houston, TX	\$39.24
Oakland, CA	\$44.81	Sacramento, CA	\$35.95
Miami, FL	\$44.59	Honolulu, HI	\$35.64
U.S.	\$52.59		

Note: Latest data as of 2018
Sources: Cushman & Wakefield, various local brokers

オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

		2015	2016	2017	2018Q2	2018e	2019f	2020f	2021f	2022f	2023f
残存物件	(SF,000)	498,945	501,731	504,139	507,373	511,182	519,157	521,852	527,027	530,127	535,127
新規建設	(SF,000)	519	2,786	2,408	3,234	7,043	7,975	2,695	5,175	3,100	5,000
純増面積	(SF,000)	3,655	-667	3,055	-537	3,230	5,235	-1,995	-50	4,545	7,200
入居済み面積	(SF,000)	449,360	448,693	451,748	451,211	454,978	460,213	458,218	458,168	462,713	469,913
空室率		9.9%	10.6%	10.4%	11.1%	11.0%	11.4%	12.2%	13.1%	12.7%	12.2%
賃料	(\$/SF)	\$57.85	\$60.05	\$59.20	\$59.05	\$59.96	\$62.10	\$61.74	\$61.05	\$62.68	\$65.08
賃料上昇率		3.5%	3.8%	-1.4%	-0.3%	1.3%	3.6%	-0.6%	-1.1%	2.7%	3.8%

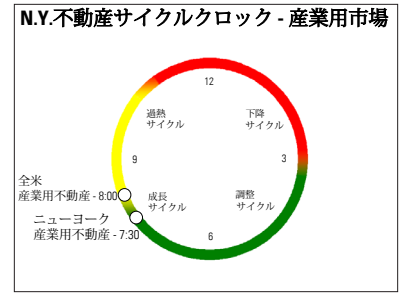
ミッドタウンオフィス市場 統計⁽¹⁾

		2015	2016	2017	2018Q2	2018e	2019f	2020f	2021f	2022f	2023f
残存物件	(SF,000)	238,183	240,076	240,317	240,388	242,775	248,975	251,275	253,275	256,175	259,175
新規建設	(SF,000)	519	1,893	241	71	2,458	6,200	2,300	2,000	2,900	3,000
純増面積	(SF,000)	2,958	-300	589	701	1,900	2,500	800	500	2,500	3,400
入居済み面積	(SF,000)	217,264	216,964	217,553	218,254	219,453	221,953	222,753	223,253	225,753	229,153
空室率		8.8%	9.6%	9.5%	9.2%	9.6%	10.9%	11.4%	11.9%	11.9%	11.6%
賃料	(\$/SF)	\$76.65	\$78.39	\$76.94	\$77.44	\$77.09	\$78.56	\$78.40	\$77.93	\$80.27	\$83.08
賃料上昇率		2.0%	2.3%	-1.8%	0.6%	0.2%	1.9%	-0.2%	-0.6%	3.0%	3.5%

(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

経済情勢が好調なため、域内配送や倉庫向け施設へのテナント需要が増加している。さらに、e-コマースの出荷・配送業務の増大によりラストワンマイル用の倉庫やフルフィルメントセンターに対する需要が拡大している。多数の老朽化した倉庫および以前の工場が産業用不動産から住居用ロフトや共同オフィス用スペースに転換されている。これは特にBrooklynやQueensの老朽施設に見られる傾向で、そこでは従来型の製造業をベースとするテナント需要が減少を続けている。このような施設の便利かつ多目的用途への転換によって空室率はさらに低下するだろう。いくつかの地区で投資用の建設中または近々竣工予定のBTS施設があり、これにはSouth Bronxでの42万5千スクエアフィートの配送センターが含まれる。ただし、ウォーターフロントにある産業用施設の転換が続いているのは、新たな居住者がその一帯に引寄せられているためである。主要な国際空港や複合一貫輸送施設の近くにある戦略的好立地の産業用施設に対する投資家の需要には強いものがあるが、投資額全体では減少している。過去12か月間の取引額は前年から約21%低下し、26億ドルであった。力強い経済、e-コマースの輸送・配送活動の増大および域内の大規模人口等が今後の開発やリーシング活動を引続き促進するだろう。ただし中期的には、景気が弱含むことから、特に2020年、2021年は産業用スペースへの需要はやや落ち込むと予測している。総じていえば、予測期間中のニューヨーク産業用不動産市場のリスクは穏当なレベルで推移するだろう。



産業用市場 リスク評価

2019f-2020f:	中
2021f-2023f:	中

