

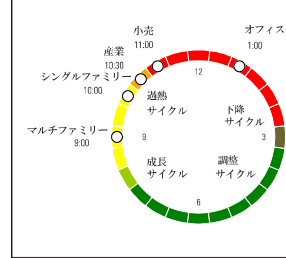
ニューヨーク経済の動向 現在の状況

- ニューヨークの総雇用者数は2024年第2四半期時点で前年同期比1%増となったが、セクターによって二極化した。
- 最大の教育・医療サービス部門の雇用者数は前年同期比6.6%増と、RCG調査対象市場の中で10指に入る増加率だった。
- しかし、金融業、情報サービス業、専門職能・ビジネスサービス業など7部門は前年比で雇用が減少した。
- 失業率はやや上昇し4%台後半となったが、1990年以來の長期平均失業率6.8%に比べれば比較的タイトな水準である。

今後の見通し

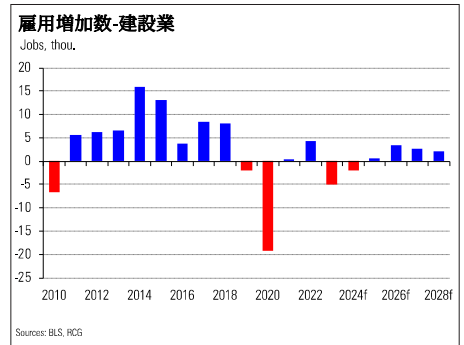
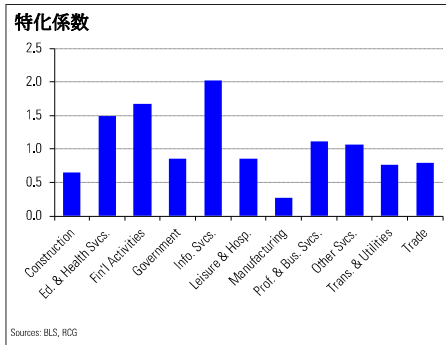
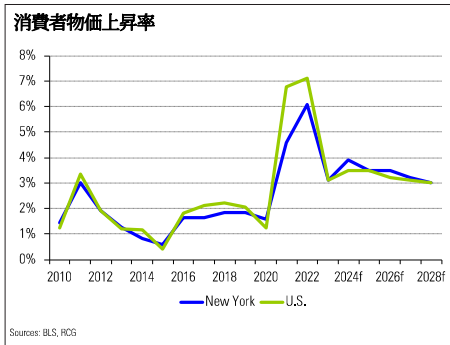
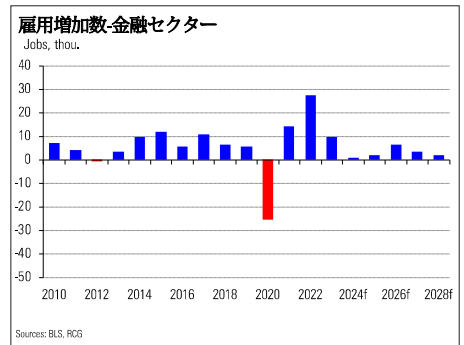
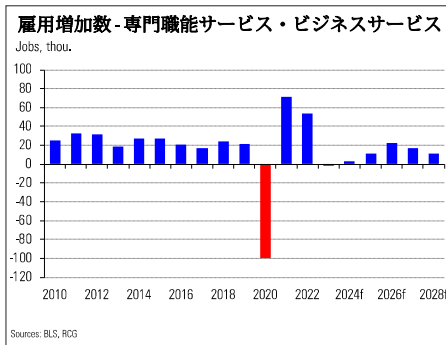
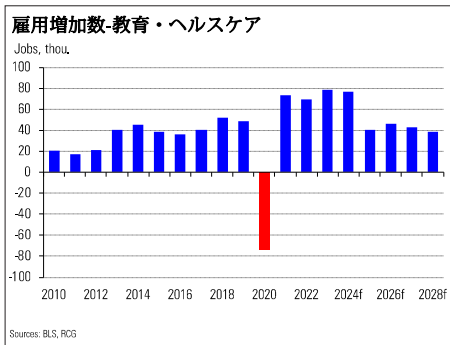
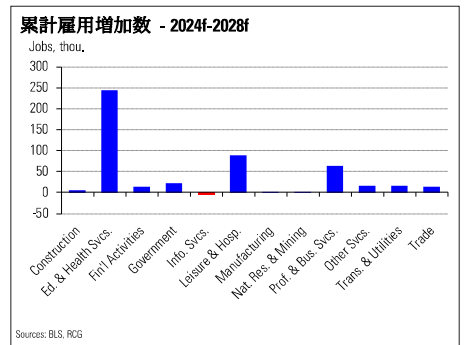
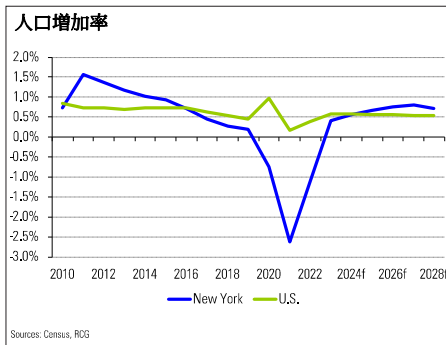
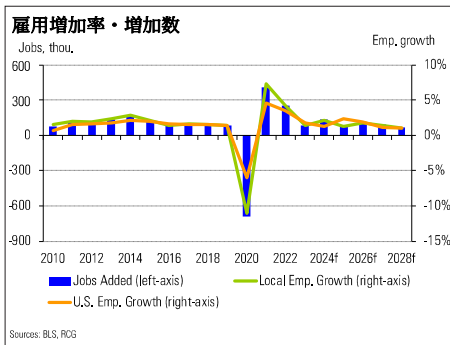
- 雇用の二極化は速やかに収束すると予想される。
- 全体的な雇用増加率は、2024年の2%台前半から、2025年には1%強まで鈍化する。その後、増加ペースは2026年に改善するが、その後の予測期間中は鈍化する。
- 失業率は、当面は5%台半ばまで上昇し、その後徐々に低下し、予測期間終了時には4%台後半になると予想する。
- 移民は予測期間中に増加すると予想するものの、連邦政府がより厳しい移民制限を実施した場合は下振れリスクがある。

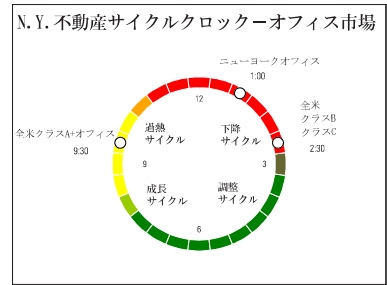
N. Y. 不動産サイクルクロック



景気見通しリスク判断

2024f-2025f:	中-高
2026f-2028f:	中
平均雇用増加率	
2018-2023:	0.6%
2024f-2028f:	1.5%
雇用者数(千)	
2024	6,344
人口(千)	
2023	12,294





ミッドタウンオフィス市場の見通し

現在の状況

- 第2四半期のミッドタウンの空室率はほぼ横ばいで、高級物件における堅調なリー活動に支えられた。
- Penn Stationの年初来のリーシングは、2024年第2四半期の時点で2023年末時点の水準を上回った。またGrand Centralでのリーシングは2023年の90%以上であった。
- 全体としては、第2四半期時点の空室率は前年同期比60bp上昇し23%近くとなり、平均募集賃料は0.3%下落した。
- 最近の主な取引では、比較的堅調なAクラス物件および投資家の需要が強い一等地の物件(Trophy assets)とその他の物件との二極化が浮き彫りになっている。

今後の見通し

- リーシング活動は当面回復を続けるだろう。しかし、予測期間中、Manhattanの270 Parkにおいて予定される最大規模の物件を含む新規供給により、空室は上昇すると思われる。
- 空室率は中期的には21%まで徐々に上昇すると見込まれ、これはDowntownよりは低いが、Midtown Southよりは高いだろう。
- 平均募集賃料は、2024年から2026年にかけて6.4%下落し、その後予測期間終了までに約3.5%上昇すると予測され、通期での下落率は3%となる。

オフィス市場全体 リスク評価

2024f-2025f: 高
2026f-2028f: 中-高

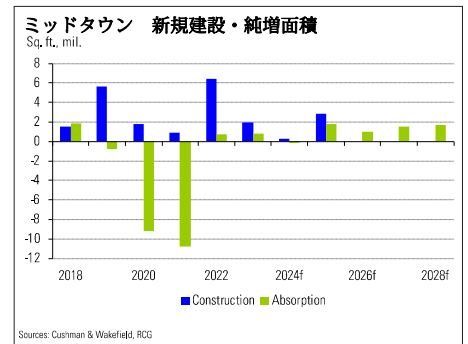
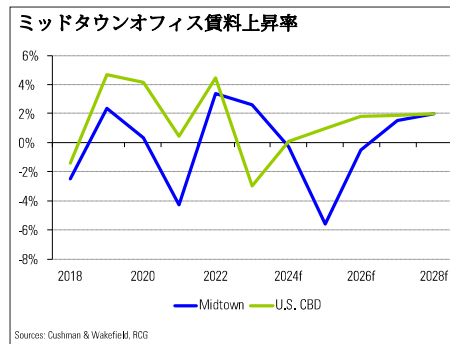
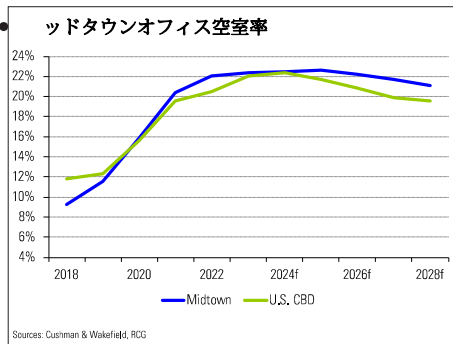
ミッドタウン

平均新規建設(平方フィート、千)

2018-2023: 3,318.5
2024f-2028f: 616.0

平均賃料上昇率

2018-2023: 0.9%
2024f-2028f: -0.6%



オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

	2020	2021	2022	2023	2024Q2	2024f	2025f	2026f	2027f	2028f
在庫面積 (平方フィート、千)	510,631	513,041	521,517	526,263	527,601	528,193	531,193	531,273	531,273	534,573
新規建設 (平方フィート、千)	3,739	2,409	8,476	4,746	1,338	1,930	3,000	80	0	3,300
純増加面積 (平方フィート、千)	-15,631	-21,063	-317	458	-3,424	-3,205	3,175	5,185	5,725	6,670
入居済面積 (平方フィート、千)	426,950	405,887	405,570	406,027	402,604	402,822	405,997	411,182	416,907	423,577
空室率	16.4%	20.9%	22.2%	22.8%	23.7%	23.7%	23.6%	22.6%	21.5%	20.8%
賃料 (\$/平方フィート)	\$63.90	\$62.64	\$65.26	\$66.72	\$66.49	\$66.02	\$62.57	\$62.34	\$63.34	\$64.83
賃料上昇率	2.0%	-2.0%	4.2%	2.2%	-0.3%	-1.0%	-5.2%	-0.4%	1.6%	2.3%

ミッドタウンオフィス市場 統計⁽¹⁾

	2020	2021	2022	2023	2024Q2	2024f	2025f	2026f	2027f	2028f
在庫面積 (平方フィート、千)	253,099	254,009	260,408	262,353	262,353	262,633	265,433	265,433	265,433	265,433
新規建設 (平方フィート、千)	1,733	909	6,399	1,945	0	280	2,800	0	0	0
純増加面積 (平方フィート、千)	-9,205	-10,788	701	804	-1,381	-150	1,800	1,000	1,500	1,650
入居済面積 (平方フィート、千)	213,054	202,266	202,967	203,771	202,390	203,621	205,421	206,421	207,921	209,571
空室率	15.8%	20.4%	22.1%	22.3%	22.9%	22.5%	22.6%	22.2%	21.7%	21.0%
賃料 (\$/平方フィート)	\$77.06	\$73.75	\$76.25	\$78.23	\$78.03	\$78.00	\$73.63	\$73.26	\$74.36	\$75.85
賃料上昇率	0.3%	-4.3%	3.4%	2.6%	-0.3%	-0.3%	-5.6%	-0.5%	1.5%	2.0%

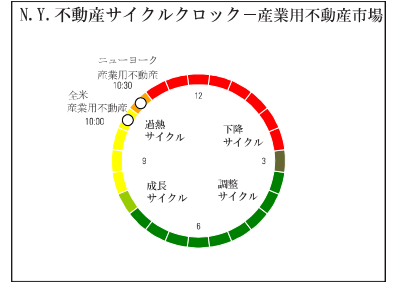
(1) 建設、純増加面積及び賃料上昇率は年初来の数値

産業用不動産市場の見通し
現在の状況

- ニューヨーク地区では、運輸・倉庫部門で引き続き雇用を増やしており、港湾貨物量も増加したため、産業用不動産への需要が好調であった。ニューヨーク港とニュージャージー港を通過したTEU(20フィート換算コンテナ)の年初来の総量は、2024年秋時点で前年比13.2%増加した。
- ニュージャージー州北部のリーシング活動は好調であったものの、新築物件の引き渡しにより、同地域の空室面積は純増となった。
- ニュージャージー州北部と同州の行政区では、500万平方フィートを超えるプロジェクトが建設中である。

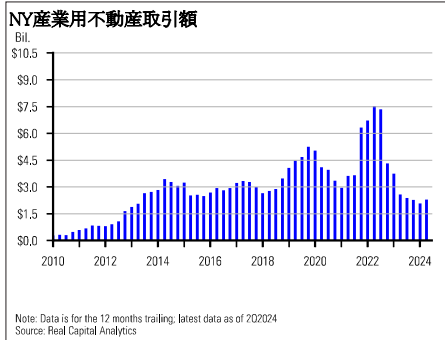
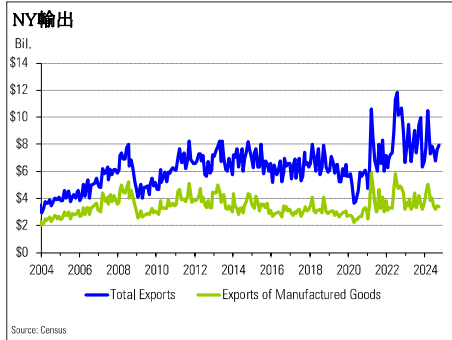
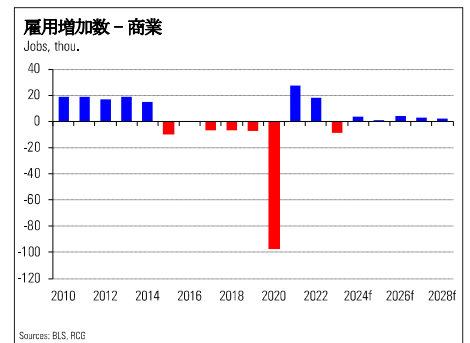
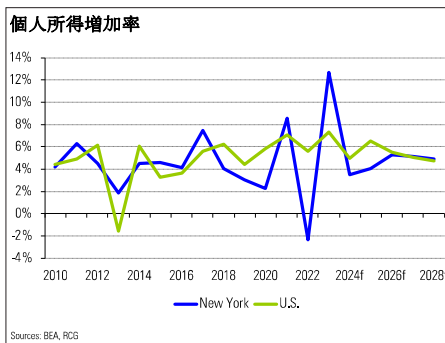
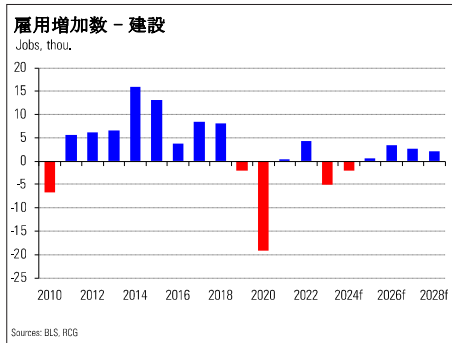
今後の見通し

- ニュージャージー州北部を中心に、当面の空室率は新規物件供給の増加によって上昇圧力がかかるだろう。当面、市況はやや軟化するかもしれないが、供給リスクの高い米国の他の地域と比べれば、市場は比較的堅調に推移するだろう。
- 大規模な人口にサービスを提供するeコマース企業や、港湾にサービスを提供するロジスティクス企業からの需要は、短期的にも中期的にも、市場ダイナミクスを支えるだろう。
- 短期的にはTEU量が一時的に急増する可能性があるが、中期的には大幅な関税が港湾周辺の物流およびロジスティクス施設に下振れリスクをもたらす可能性がある。



産業用市場リスク評価

2024f-2025f: 中
2026f-2028f: 低-中



米国港湾 総貨物量

Port	YTD 2024 (TEUs, thou.)	YTD 2023 (TEUs, thou.)	Yr/Yr % Change
Los Angeles, CA	5,671.1	4,821.7	17.6%
Long Beach, CA	5,320.5	4,310.9	23.4%
New York (PoNYNJ)	5,016.7	4,465.8	12.3%
Savannah, GA	3,190.3	2,823.0	13.0%
Houston, TX	2,423.4	2,202.5	10.0%
Norfolk, VA	2,100.2	1,878.6	11.8%
Charleston, SC	1,465.0	1,433.9	2.2%
Seattle-Tacoma, WA	1,396.4	1,205.2	15.9%
Oakland, CA	1,320.3	1,193.7	10.6%