

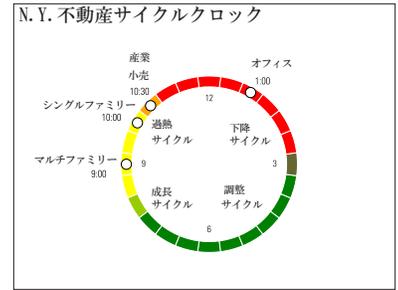
ニューヨーク経済の動向

現在の状況

- 2024年第3四半期時点で、ニューヨークの総雇用者数は前年比1.7%増加したが、業種によって二極化した。
- 最大のセクターである教育・医療サービスの就業者数は前年比6.9%増加し、RCG対象市場の中でも5指に入る大幅な増加だった。
- 一方で、11セクターのうち、金融サービス業、情報サービス業、専門職能・ビジネスサービス業を含む5セクターでは前年比で雇用が減少した。
- 失業率は前四半期からわずかに上昇し、5.1%となり、全米平均を大きく上回った。

今後の見通し

- 業種ごとの二極化は、短期的には収束すると予想される。
- 総雇用増加率は、2025年の1%台前半から2026年には1%台後半へと緩やかに上昇し、その後、予測最終年には再び1%台前半へ減速する見込みである。
- 失業率は短期的に5%台半ばまで上昇するが、予測期間の終盤には4%台後半まで徐々に低下すると見られる。
- 人口は引き続き純減が見込まれており、連邦政府がより厳格な移民政策を導入した場合、この指標にはさらなる下振れリスクがある。



景気見通しリスク判断

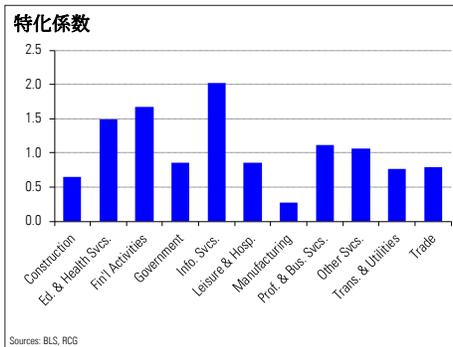
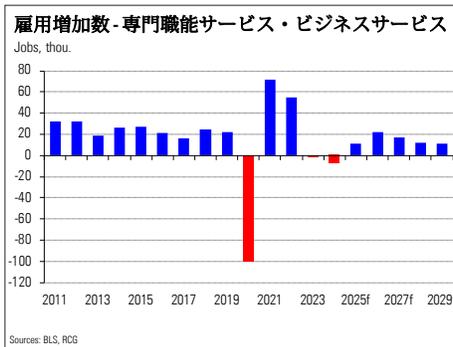
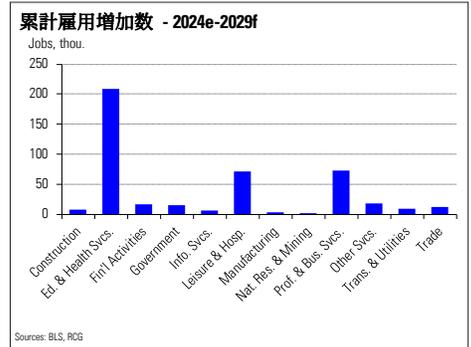
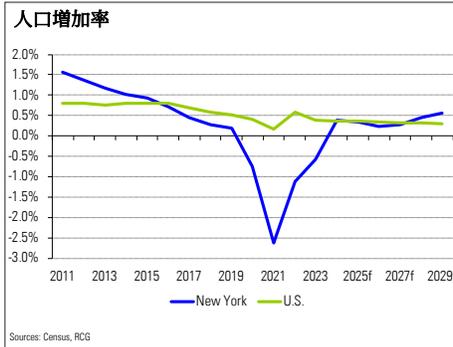
2024e-2026f: 中-高
2027f-2029f: 中

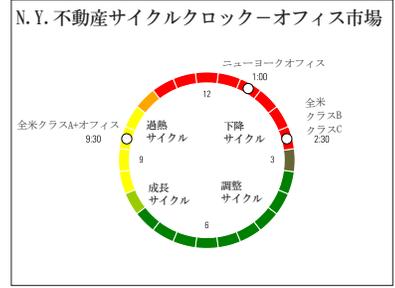
平均雇用増加率

2018-2023: 0.7%
2024e-2029f: 1.3%

雇用者数(千)

2024e: 6,439
人口(千): 2024e: 12,222





ミッドタウンオフィス市場の見通し

現在の状況

- ミッドタウンの第3四半期の空室率は、主要サブマーケットでの活発なリーシング活動に支えられ、ほぼ横ばいとなった。
- 2024年第3四半期時点で、Penn Stationの年初来リーシングは2023年末の水準を上回り、Grand Centralでは2023年の水準のほぼ2倍となった。
- 全体として、空室率は年初来で40ベースポイント低下し、第3四半期時点で22%台半ばとなった一方、平均募集賃料は横ばいとなった。
- 2024年後半に取引額が大幅に増加し、2024年の12カ月間の累計取引額は前年比40%以上の伸びを記録した。

今後の見通し

- リーシング活動は短期的に回復が続くだろう。ただし、マンハッタンで最大規模となる270 Parkの竣工を含む新規供給により、空室面積は増加すると予想する。
- 空室率は中期的に徐々に低下し、18%となる見通しである。これはダウンタウンを下回り、ミッドタウン・サウスと同水準となる。
- 平均募集賃料は2023年から2026年にかけて7.7%下落し、その後、予測期間の終りには約2.5%の上昇が見込まれる。

オフィス市場全体 リスク評価

2024e-2026f: 高
2027f-2029f: 中-高

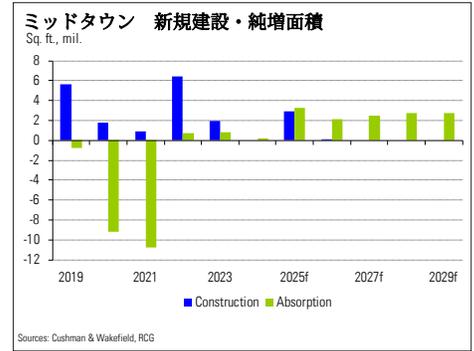
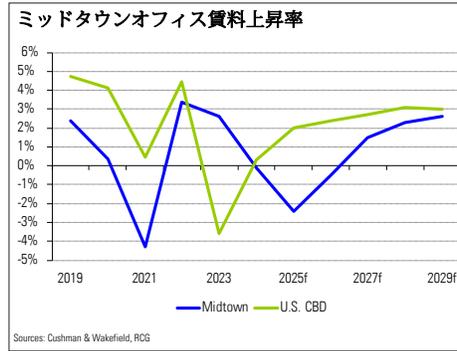
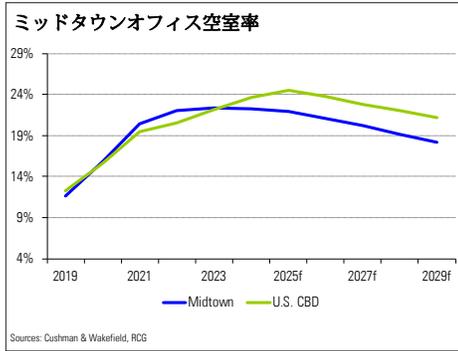
ミッドタウン

平均新規建設(平方フィート、千)

2018-2023: 2,197.3
2024e-2029f: 607.0

平均賃料上昇率

2018-2023: 0.4%
2024e-2029f: 0.7%



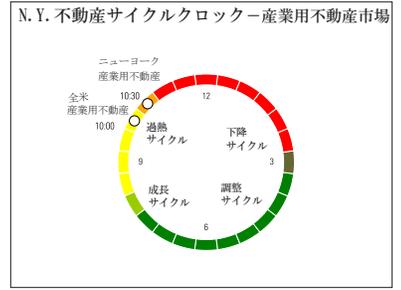
オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

	2021	2022	2023	2024Q3	2024e	2025f	2026f	2027f	2028f	2029f
在庫面積 (平方フィート、千)	513,041	521,517	526,263	527,684	528,748	531,998	532,213	532,213	532,213	532,813
新規建設 (平方フィート、千)	2,409	8,476	4,746	1,421	2,485	3,250	215	0	0	600
純増加面積 (平方フィート、千)	-21,063	-317	458	-3,211	-1,300	4,650	5,185	5,650	6,245	6,380
入居済面積 (平方フィート、千)	405,887	405,570	406,027	402,816	404,727	409,377	414,562	420,212	426,457	432,837
空室率	20.9%	22.2%	22.8%	23.7%	23.5%	23.0%	22.1%	21.0%	19.9%	18.8%
賃料 (\$/平方フィート)	\$62.64	\$65.26	\$66.72	\$66.48	\$66.26	\$64.77	\$64.43	\$65.29	\$66.67	\$68.15
賃料上昇率	-2.0%	4.2%	2.2%	-0.4%	-0.7%	-2.3%	-0.5%	1.3%	2.1%	2.2%

ミッドタウンオフィス市場 統計⁽¹⁾

	2021	2022	2023	2024Q3	2024e	2025f	2026f	2027f	2028f	2029f
在庫面積 (平方フィート、千)	254,009	260,408	262,353	262,353	262,353	265,253	265,388	265,388	265,388	265,388
新規建設 (平方フィート、千)	909	6,399	1,945	0	0	2,900	135	0	0	0
純増加面積 (平方フィート、千)	-10,788	701	804	-459	150	3,300	2,150	2,500	2,750	2,700
入居済面積 (平方フィート、千)	202,266	202,967	203,771	203,311	203,921	207,221	209,371	211,871	214,621	217,321
空室率	20.4%	22.1%	22.3%	22.5%	22.3%	21.9%	21.1%	20.2%	19.1%	18.1%
賃料 (\$/平方フィート)	\$73.75	\$76.25	\$78.23	\$78.21	\$78.15	\$76.28	\$75.89	\$77.03	\$78.80	\$80.85
賃料上昇率	-4.3%	3.4%	2.6%	0.0%	-0.1%	-2.4%	-0.5%	1.5%	2.3%	2.6%

(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

- ニューヨーク地域の産業用不動産への需要は堅調で、運輸・倉庫業の雇用が増加し、港湾の取扱貨物量も増加した。
- 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）の取扱量は、2024年に前年比2.6%増加した。
- ニュージャージー州北部ではリーシング活動が活発だったものの、新規供給により空室面積は増加した。
- ニュージャージー州北部およびその他の地区では、450万平方フィート以上のプロジェクトが建設中である。

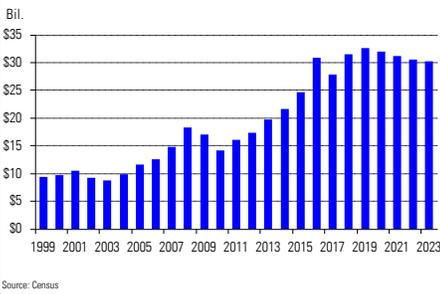
今後の見通し

- 新規供給の増加により、短期的には特にニュージャージー州北部で空室率への上昇圧力がかかるだろう。市況は短期的にやや緩和する可能性があるが、供給リスクの高い米国の他の地域と比べると相対的に堅調を維持すると予想される。
- 大規模な人口を支えるeコマース企業や港湾向けの物流企業からの需要が、短期および中期の市場の活況を下支えすると見られる。
- TEU取扱量は短期的に一時的な急増が見込まれるものの、中期的には、関税引き上げの影響により、港湾周辺の物流・配送施設に下振れリスクが生じる可能性がある。

産業用市場リスク評価

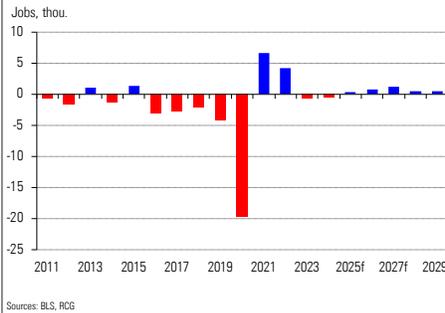
2024e-2026f: 中
2027f-2029f: 低-中

NY民間非住宅建設工事



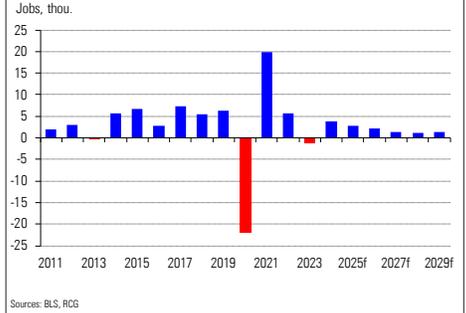
Sources: Census

雇用増加数 - 製造業



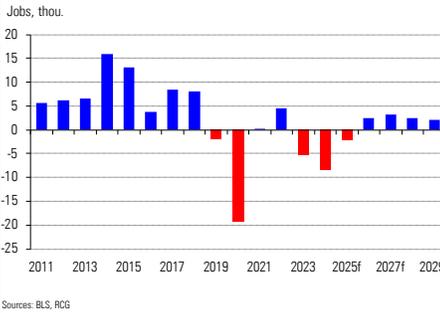
Sources: BLS, RCG

雇用増加数 - 運輸・公共事業



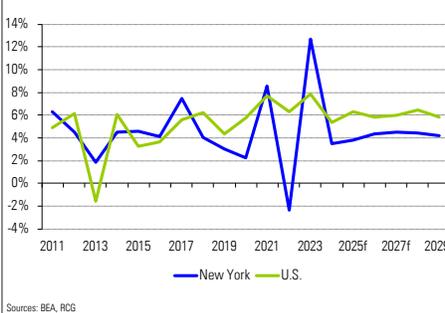
Sources: BLS, RCG

雇用増加数 - 建設



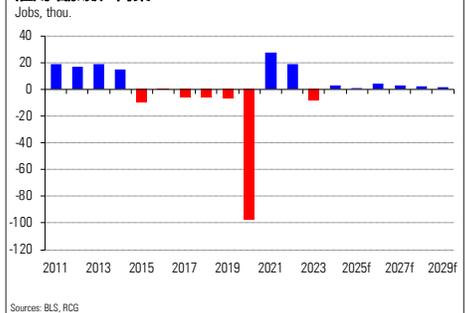
Sources: BLS, RCG

個人所得増加率



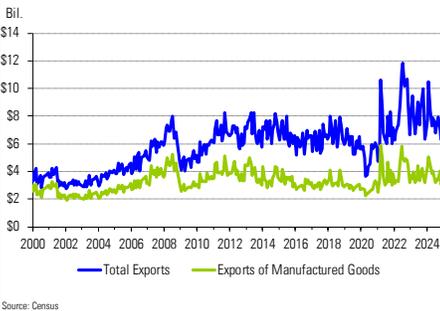
Sources: BEA, RCG

雇用増加数 - 商業



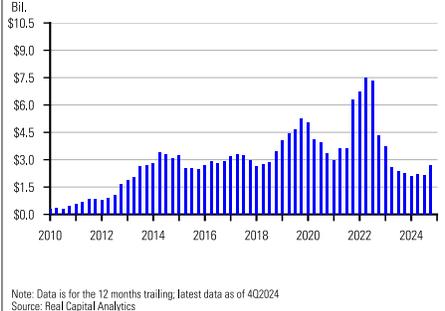
Sources: BLS, RCG

NY輸出



Sources: Census

NY産業用不動産取引額



Note: Data is for the 12 months trailing, latest data as of 4Q2024
Source: Real Capital Analytics

米国港湾 総貨物量

Port	2024 (TEUs, thou.)	2023 (TEUs, thou.)	Yr/Yr % Change
Los Angeles, CA	10,297.4	8,629.7	19.3%
Long Beach, CA	9,796.2	8,018.7	22.2%
New York (PoNYNJ)	8,011.2	7,810.0	2.6%
Savannah, GA	5,103.4	4,938.0	3.3%
Houston, TX	4,139.9	3,834.6	8.0%
Norfolk, VA	3,523.5	3,287.5	7.2%
Seattle-Tacoma, WA	2,610.3	2,236.8	16.7%
Charleston, SC	2,497.1	2,482.1	0.6%
Oakland, CA	2,262.8	2,065.7	9.5%

Sources: BTS, DOT