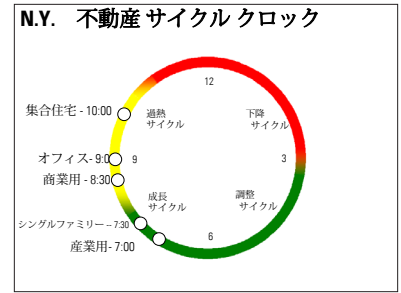


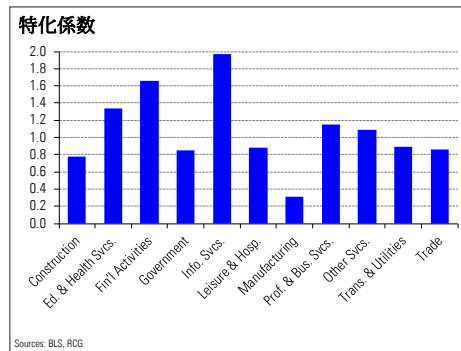
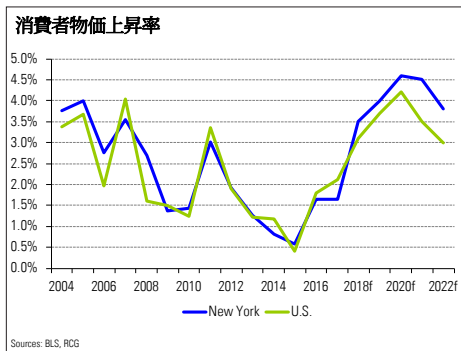
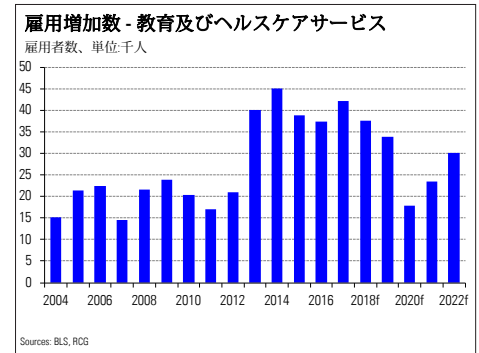
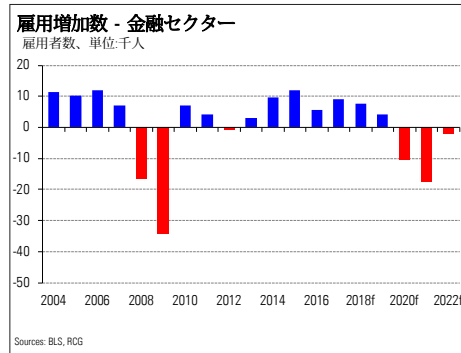
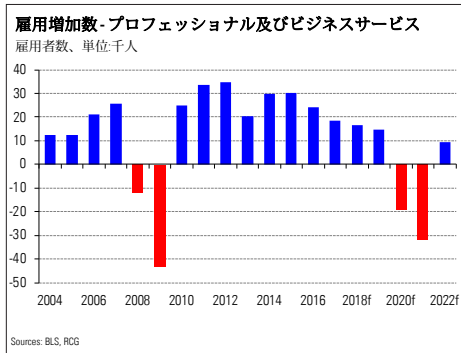
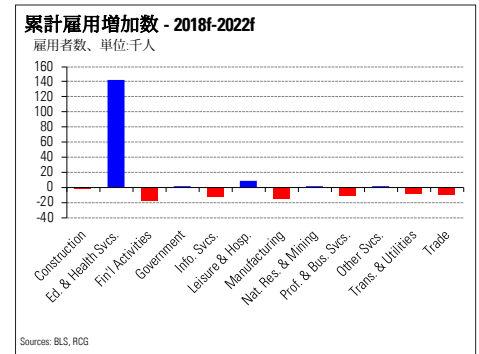
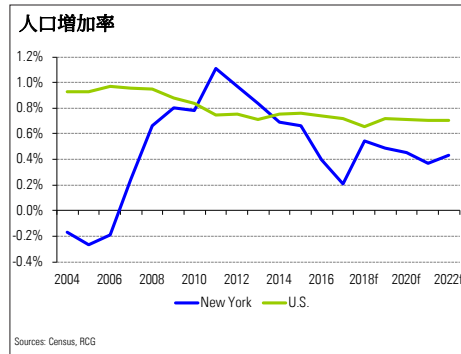
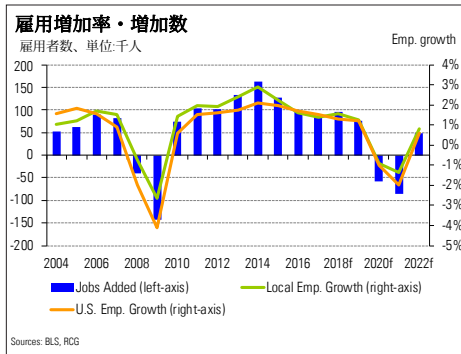
ニューヨーク経済の動向

雇用は緩やかなペースで拡大しており、教育および医療サービス部門、専門技術およびビジネスサービス部門が雇用者増大の最大のシェアを占めた。従来の景気循環において成長の原動力であった金融部門の雇用は、前年比で増加してはいるものの緩やかな伸びにとどまっている。レジャーおよび娯楽施設部門、商業および政府部門では雇用は減少もしくはわずかな増加だった。失業率は4%前半のレンジで推移している。今後については、当面の景気は前年と同様になると予想するが、中期的には経済全般が弱まるに連れ景気は下向くと見ている。この先の2年間、雇用は年平均1.4%で拡大するだろう。その後雇用は鈍化し、2020年は0.9%、2021年および2022年は1.4%の増加と見ている。予測期間の最終年度は0.8%増加するだろう。RCG社では、失業率は2018年末に4.2%まで低下し、その後予測期間の残余期間中は徐々に上昇を続けると予想している。失業率は2019年には4.9%に上昇し、さらに2020年は100bp増加して6.0%になるだろう。予測期間の最後の2年間、失業率は6%台後半のレンジで落ち着くだろう。人口流出は当面年平均約8千人だが、中期的には年平均1万9千人強へ加速するだろう。その結果、人口増加率は今後5年間を通じ年平均0.4%と低調に推移すると見られる。



景気見通しリスク判断

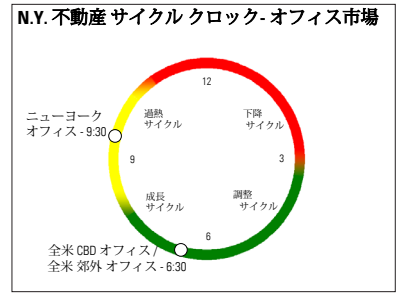
2018f-2019f:	中
2020f-2022f:	中
平均雇用増加率	
2013-2017:	2.1%
2018f-2022f:	0.3%
雇用者数(千)	
2017	6,094
人口(千)	
2017	12,467



大都市圏: 増加雇用数 ランキング

Metro Area	Yr/Yr Abs. Change	Yr/Yr % Change
Dallas, TX	82,500	3.2%
New York, NY	75,700	1.3%
Los Angeles, CA	68,400	1.5%
Houston, TX	66,200	2.2%
Phoenix, AZ	64,500	3.2%
Seattle, WA	54,700	3.3%
Inland Empire, CA	49,800	3.5%
Atlanta, GA	47,700	1.8%
Orlando, FL	44,000	3.5%
Washington, DC	39,000	1.2%

Sources: BLS, RCG



ミッドタウンオフィス市場の見通し

2018年上期、マンハッタンのミッドタウンのオフィス市場は好調だった。平均募集賃料は高止まりし、また空室率は低下した。建設活動は活況が続き、今後数年に出回ると予想される新規供給は格段に大きい。2018年末までに、260万スクエアフィート強が供給されるだろう。その後、2019年に580万スクエアフィート、さらに2020年に230万スクエアフィートが供給されるだろう。予測期間の最後の2年間は年平均約250万スクエアフィートが供給されるだろう。次の5年間の合計では、Hudson Yards およびMidtown East を中心に 1,600万スクエアフィートの新規スペースの供給が見込まれる。当面のテナント需要は旺盛で、これが今後の新規供給スペースの消化を下支えすると見られる。しかし、大量の供給を考慮すると、中期的には供給サイドのリスク増大が継続するだろう。空室率は当面9%台のレンジにとどまると見込まれる。その後の空室率は、2020年は10.5%へ上昇、さらに2021年は11.1%へ上昇するだろう。予測期間の最後の2年間の空室率はやや低下し、10.9%となるだろう。募集賃料はAクラスのスペースが提供されるなかで当面は上昇するだろう。平均募集賃料は2018年に2.3%上昇、2019年は3.6%上昇となるだろう。その後も平均募集賃料は1.2%上昇するが、2021年には0.6%低下するだろう。2022年には平均募集賃料は2.2%上昇すると見られる。

オフィス市場全体 リスク評価

2018f-2019f: 中
2020f-2022f: 中

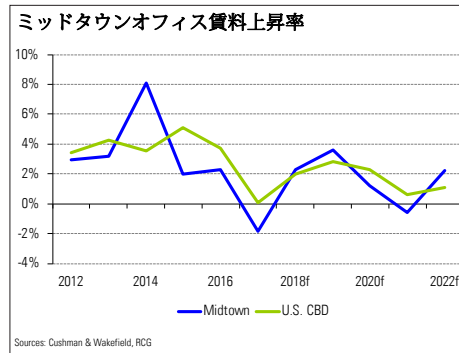
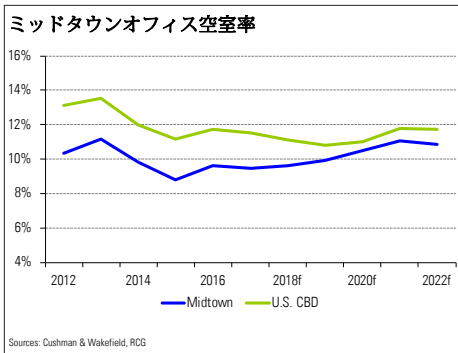
ミッドタウン

平均新規建設(平方フィート、千)

2013-2017: 772.5
2018f-2022f: 3,146.0

平均賃料上昇率

2013-2017: 2.7%
2018f-2022f: 1.7%



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	\$77.06	Oakland, CA	\$43.82
San Francisco, CA	\$73.18	Los Angeles, CA	\$42.23
Midtown South, NY	\$69.13	San Jose, CA	\$42.18
Downtown, NY	\$59.67	Brooklyn, NY	\$41.15
Boston, MA	\$59.56	Ft. Lauderdale, FL	\$40.93
Washington, DC	\$54.75	Seattle, WA	\$40.91
Austin, TX	\$51.22	Houston, TX	\$40.11
Stamford, CT	\$46.05	Chicago, IL	\$38.92
West Palm Beach, FL	\$44.31	Sacramento, CA	\$35.83
Miami, FL	\$44.24	Denver, CO	\$34.42
U.S.	\$52.24		

Note: Latest data as of 10/18
Sources: Cushman & Wakefield, various local brokers

オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

	2014	2015	2016	2017	2018Q1	2018f	2019f	2020f	2021f	2022f
残存物件 (平方フィート、千)	498,425	498,945	501,731	504,139	504,333	511,604	519,219	521,914	527,049	530,049
新規建設 (平方フィート、千)	4,014	519	2,786	2,408	193	7,465	7,615	2,695	5,135	3,000
純増面積 (平方フィート、千)	9,630	3,655	-667	3,056	-1,025	5,125	7,135	-1,995	850	3,775
入居済み面積 (平方フィート、千)	445,705	449,360	448,693	451,748	450,723	456,873	464,008	462,013	462,863	466,638
空室率	10.6%	9.9%	10.6%	10.4%	10.6%	10.7%	10.6%	11.5%	12.2%	12.0%
賃料 (\$/平方フィート)	\$55.87	\$57.85	\$60.05	\$59.20	\$58.21	\$60.28	\$62.70	\$63.26	\$62.72	\$63.92
賃料上昇率	3.3%	3.5%	3.8%	-1.4%	-1.1%	1.8%	4.0%	0.9%	-0.9%	1.9%

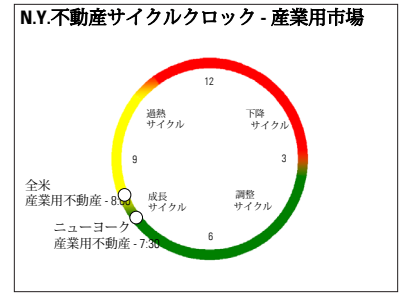
ミッドタウンオフィス市場 統計⁽¹⁾

	2014	2015	2016	2017	2018Q1	2018f	2019f	2020f	2021f	2022f
残存物件 (平方フィート、千)	237,664	238,183	240,076	240,317	240,317	242,957	248,797	251,147	253,147	256,047
新規建設 (平方フィート、千)	0	519	1,893	241	0	2,640	5,840	2,350	2,000	2,900
純増面積 (平方フィート、千)	3,144	2,958	-300	589	319	2,000	4,500	800	300	3,100
入居済み面積 (平方フィート、千)	214,306	217,264	216,964	217,553	217,872	219,553	224,053	224,853	225,153	228,253
空室率	9.8%	8.8%	9.6%	9.5%	9.3%	9.6%	9.9%	10.5%	11.1%	10.9%
賃料 (\$/平方フィート)	\$75.14	\$76.65	\$78.39	\$76.94	\$77.06	\$78.71	\$81.54	\$82.52	\$82.03	\$83.83
賃料上昇率	8.1%	2.0%	2.3%	-1.8%	0.2%	2.3%	3.6%	1.2%	-0.6%	2.2%

(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

景気の拡大と良好な人口動向を背景にして、産業用不動産市場の事業環境は好調である。e-コマース物流の急拡大でテナント需要が盛り上がり、とりわけ地域住民へのサービス提供のためのラストマイル用のスペースや配送センターへの需要が強い。当日配送へのシフトが続いており、これが産業用物件への需要の下支えとなり、また長期間空室となっている郊外のオフィス物件の産業用への転換を促進している。しかし、地理的制約から地域の新規開発が限られており、また旺盛なテナント需要もあり、産業用不動産市場は活況が続いている。加えて、域内の薬品、ライフサイエンスおよびテクノロジー関連産業が研究開発用スペースへの需要を増大させている。投資活動は弱含んでおり、過去12ヶ月の平均取引額は前年比で20%以上減少し、26億ドルであった。今後についてRGC社では、当面のオフィス市場は好調を維持するが、その後2020年および2021年に域内の雇用が減少するため、中期的にはやや弱含むと予想している。土地に限られ、また近代的な倉庫物件の在庫も少ないため、今後5年間は、供給サイドの制約から新規もしくは増床希望のテナントにとっては厳しい状況が続くだろう。ただし、ニューヨークに近接する場所でラストマイル向けと研究開発向けの施設を求める企業のテナント需要は強く、当面のオフィス市場は堅調を維持するだろう。



産業用市場	リスク評価
2018f-2019f:	中
2020f-2022f:	中

