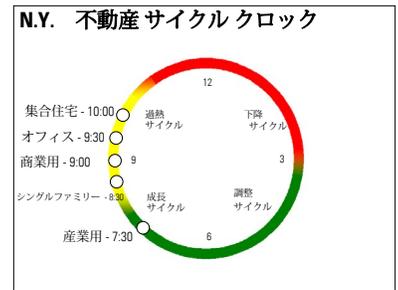


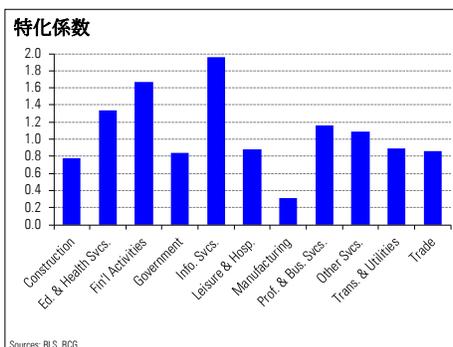
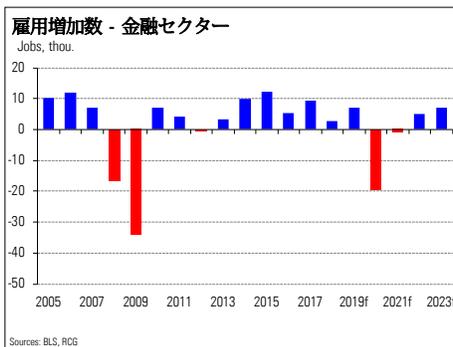
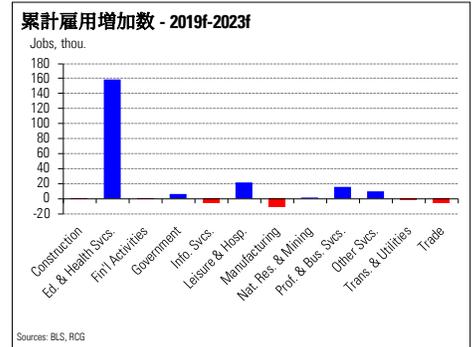
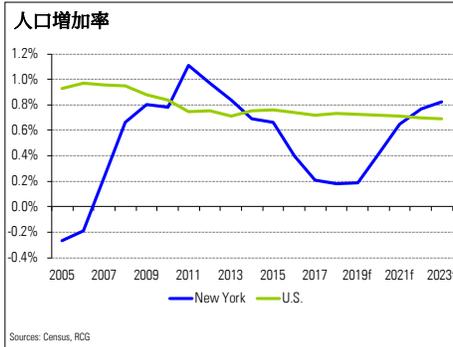
ニューヨーク経済の動向

テクノロジー、金融およびライフサイエンス等の企業活動の拡大により、引き続き雇用増加が下支えされている。現在の市場サイクルの初期に比べれば雇用労働者の増加はかなり緩やかではあるものの、地域の雇用機会は大いいため、雇用増加数で見れば、ニューヨークはR C Gの対象市場のなかで人口が急増している市場のひとつにランクされる。さらに、ヘルスケアサービス利用の拡大や65歳以上の住民の増加で医療サービスへの需要がふくらんでいる。教育サービスおよびヘルスケアサービス部門は最も急速に拡大しており、雇用増加の大部分を占めている。域内企業が拡大し、熟練労働者の需要が高まるにつれて、個人所得の増加と消費の拡大をもたらしている。域内を対象とするレジャー、娯楽施設およびその他のサービス部門もまた、力強いペースで拡大している。活発な新規雇用により失業率は低下を強め、この20年来で最低のレベルに達した。生計費の高騰や厳しい寒さが一因となって、何千人もの居住者がニューヨークを離れたが、前回の景気後退以前の時期に比べればさほどのものではない。当時は2002年から2007年まで年平均8万5千人以上の居住者がニューヨークから立ち退いた。2019年の緩やかな雇用増加の後、景気のスローダウンが予想されるため2020年の雇用は不安定になると見られ、域内で約9万人の雇用が減少すると予想される。その後景気は回復し、予測期間の残りの期間の雇用は全米平均とほぼ同じペースで回復すると予想する。過去の市場サイクルと同じく、景気回復につれ住民が流入に転じることで、中期的には人口を増大させ、また域内の消費に安定をもたらすだろう。



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:	1.9%
2019f-2023f:	0.6%
雇用者数(千)	
2018e	6,174
人口(千)	
2018e	12,489

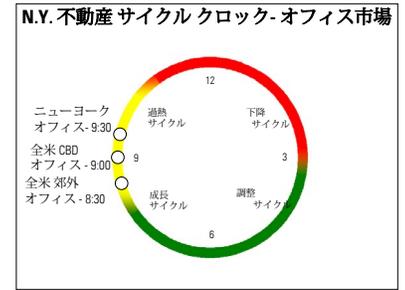


大都市圏: 増加雇用数 ランキング

Metro Area	Yr/Yr Abs. Change	Yr/Yr % Change
Houston, TX	128,900	4.3%
Dallas, TX	87,000	3.4%
New York, NY	82,400	1.4%
Phoenix, AZ	74,200	3.6%
Orlando, FL	68,400	5.5%
Atlanta, GA	65,600	2.4%
Washington, DC	65,300	2.0%
Seattle, WA	64,800	3.8%
Boston, MA	55,400	2.0%
Los Angeles, CA	51,400	1.2%

ミッドタウンオフィス市場の見通し

ミッドタウンオフィス市場に立地する企業が成長を続けており、ハイクオリティのオフィススペースへの需要が引き続き増加している。賃料上昇が追い風となり開発も活発化している。予定された開発案件の大半が終了したにもかかわらず、空室率はタイトなまま推移している。事実、ミッドタウンオフィス市場の空室率はRCGの対象市場のなかで最もタイトな市場のひとつにランクされる。効率的フロアプランを有する新たな物件への需要が強いことを反映して、新規に完成したオフィス案件の多くは、スペースの一部もしくは全部がリースされた状態で供給されている。事実、サブマーケットには全米で最も賃料が高いオフィスが存在するが、テナントは新規のオフィスを求めて割高の賃料を進んで支払う傾向にある。エネルギー効率が改善され、またうまくデザインされた高能率の新しいオフィスならトータルのコストを削減することができるからである。今後については、多くのオフィススペース拡大プロジェクトの完成が予定されており、新規スペースは2019年と2020年だけで約9百万平方フィートに達する。完成予定の大部分をHudson Yardsでの大規模開発が占め、テナントを引き付けている。その後は、建設活動はいくぶん穏やかとなると見込まれるが、それでも2021年から2023年にかけて平均260万平方フィートが供給されるだろう。建設案件の増大により、ミッドタウン市場では供給サイドのリスクが注目されている。平均募集賃料は2019年に上昇が見込まれるが、2020年と2021年は景気のスローダウンおよびテナント需要の軟化が平均賃料低下の要因となるだろう。その後は企業活動が再び拡大するので、予測期間の終わりまで賃料上昇は上向くと見られる。供給サイドのリスクはさておき、ミッドタウンオフィス市場は全米で最も注目されるオフィス市場であり、業界において影響力のあるいくつかのリーディング企業の本拠地でもあることから、将来の市場サイクルにおいても一定の安定性を維持するだろう。



オフィス市場全体 リスク評価

2019f-2020f:	中
2021f-2023f:	中

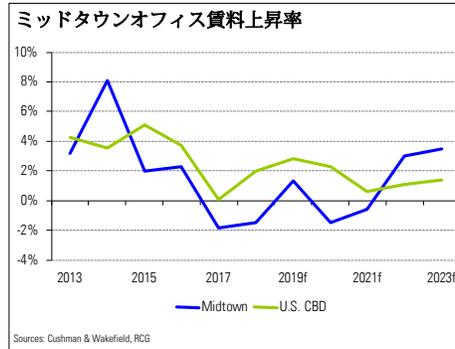
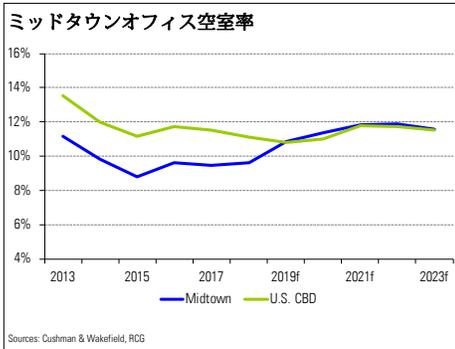
ミッドタウン

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:	1.8%
2019f-2023f:	1.1%



全米CBDオフィス賃料 トップ10(高い順)

Metro Area	Rental Rate	Metro Area	Rental Rate
San Francisco, CA	\$76.99	San Jose, CA	\$44.13
Midtown South, NY	\$76.42	West Palm Beach, FL	\$43.86
Midtown Proper, NY	\$76.12	Los Angeles, CA	\$42.35
Downtown, NY	\$63.72	Seattle, WA	\$42.09
Boston, MA	\$61.64	Brooklyn, NY	\$41.37
Washington, DC	\$54.41	Ft. Lauderdale, FL	\$41.05
Austin, TX	\$51.75	Houston, TX	\$40.11
Stamford, CT	\$47.09	Chicago, IL	\$39.32
Oakland, CA	\$45.66	Sacramento, CA	\$35.95
Miami, FL	\$45.16	San Diego, CA	\$35.76
U.S.	\$52.68		

Note: Latest data as of 3Q18
Sources: Cushman & Wakefield, various local brokers

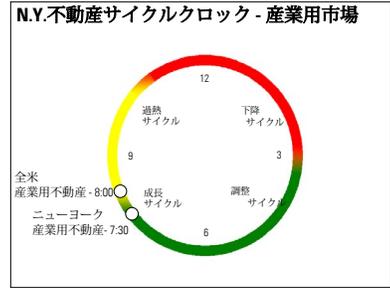
オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

	2015	2016	2017	2018Q3	2018e	2019f	2020f	2021f	2022f	2023f
残存物件 (平方フィート、千)	498,945	501,731	504,139	507,681	511,182	519,157	521,852	527,027	530,127	535,127
新規建設 (平方フィート、千)	519	2,786	2,408	3,542	7,043	7,975	2,695	5,175	3,100	5,000
純増面積 (平方フィート、千)	3,655	-667	3,055	-1,426	2,130	5,115	-2,395	-50	4,545	7,200
入居済み面積 (平方フィート、千)	449,360	448,693	451,748	450,322	453,878	458,993	456,598	456,548	461,093	468,293
空室率	9.9%	10.6%	10.4%	11.3%	11.2%	11.6%	12.5%	13.4%	13.0%	12.5%
賃料 (平方フィート)	\$57.85	\$60.05	\$59.20	\$59.30	\$59.27	\$61.21	\$60.09	\$59.60	\$61.12	\$63.41
賃料上昇率	3.5%	3.8%	-1.4%	0.2%	0.1%	3.3%	-1.8%	-0.8%	2.5%	3.7%

ミッドタウンオフィス市場 統計⁽¹⁾

	2015	2016	2017	2018Q3	2018e	2019f	2020f	2021f	2022f	2023f
残存物件 (平方フィート、千)	238,183	240,076	240,317	240,388	242,775	248,975	251,275	253,275	256,175	259,175
新規建設 (平方フィート、千)	519	1,893	241	71	2,458	6,200	2,300	2,000	2,900	3,000
純増面積 (平方フィート、千)	2,958	-300	589	732	1,900	2,500	800	500	2,500	3,400
入居済み面積 (平方フィート、千)	217,264	216,964	217,553	218,285	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 (平方フィート)	\$76.65	\$78.39	\$76.94	\$76.12	\$75.79	\$76.77	\$75.62	\$75.17	\$77.42	\$80.13
賃料上昇率	2.0%	2.3%	-1.8%	-1.1%	-1.5%	1.3%	-1.5%	-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

域内人口の増加が続き、ラスト・ワン・マイル用の倉庫やフルフィルメント・センターへの需要を支えている。さらにニューヨークではe-コマースの拡大がまた大規模な産業用配送施設に対する需要を押し上げている。また、サイエンス企業やバイオ企業におけるR & D活動の増大が全体の需要に寄与している。こうした要因が平均募集賃料の著しい上昇を促し、Marcus and Millichapによれば、これは特にQueens、Brooklyn および Staten Islandで生じている。ただし、いくつかの自治区では空室率が上昇しており、これは産業用テナントが近隣においてより安価な賃料を求めているためである。全体としては、BronxやStaten Islandといった産業用サブマーケットは急速にタイト化しているが、他の自治区からのテナントがこれらの地域での安価な賃料を求めていることによるものである。ウォーターフロント沿いの古い産業用施設では、これらの物件をフレックス・オフィスや居住用ロフトへの改修を狙っている開発業者の強い需要が継続している。しかし、その近隣、特にBrooklynでは、再開発の取組には地域制限が引き続き障害となっている。建設には制限があるため、完成物件の多くはQueensに集中しており、これにはKaufman Astoria Complexの拡張が含まれる。今後については、毎年数千人の新たな住民の流入に伴って人口増加が続くため、保管スペースに対する需要が増大すると見込まれる。しかし、2020年初めからは雇用者が減少し、オンライン・ショッピングや域内の小売り売上にマイナスの影響を及ぼすため、テナント需要はやや緩むだろう。その後は、市場の規模や域内景気に安定性をもたらす多くの多様な産業の存在などから、産業用不動産の需要は回復するだろう。

産業用市場 リスク評価

2019f-2020f:	中
2021f-2023f:	中

