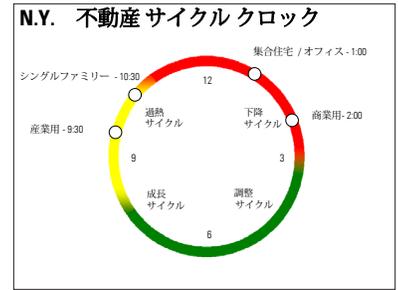


## ニューヨーク経済の動向

ニューヨークの雇用増加は2019年には安定していたものの、COVID-19パンデミックの影響により、ここ数カ月で歴史的な大量失業へと転じた。危機前の2019年の雇用増加率は、専門職能およびビジネスサービス、教育およびヘルスケアサービス、レジャーおよび娯楽施設部門で高く、この3部門では前年比2%以上の雇用増加率を記録した。雇用者は、2019年、製造業、金融業およびその他サービス部門で減少した。RCGでは、COVID-19パンデミックの影響がニューヨーク経済、特に小売業とレジャー・娯楽施設部門において、深刻かつ長期化すると予想している。この危機の間に最も大きな打撃を受けると予想されるレジャー・娯楽施設部門と商業部門の2つの部門は、2019年の雇用の22%、つまり140万人近くの雇用を占めていると推定される。もしパンデミックが予想以上に長引いた場合、または今年後半に感染の第2波が発生し始めた場合、ニューヨーク経済への影響はさらに深刻化し、今後数年間の回復が非常に弱くなる可能性がある。現在の感染危機は予測不能なところがあることから現時点の予想には大きな不確実性があり、予想以上に深刻な景気後退のリスクが高まっている。短期的にはニューヨークでのリスクが大幅に高まっているにもかかわらず、グローバルな金融市場、また国際的なビジネスおよび文化が集中していることにより、長期的には経済全般の安定性が維持されると予想している。



### 景気見通しリスク判断

2020f-2021f: 高  
2022f-2024f: 中

### 平均雇用増加率

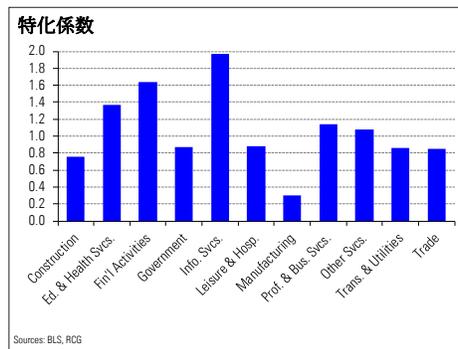
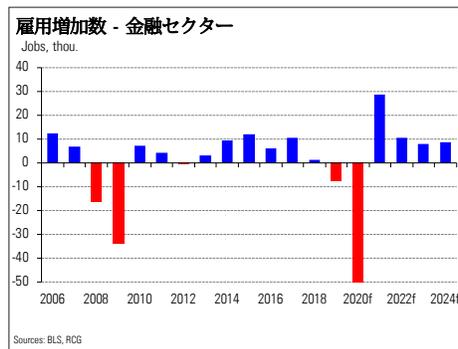
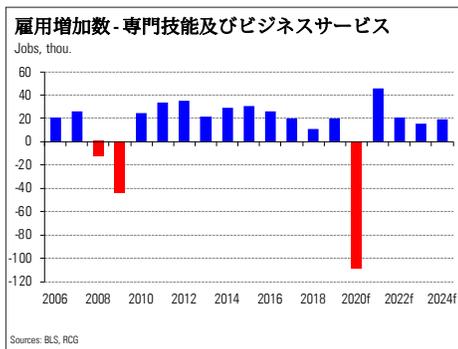
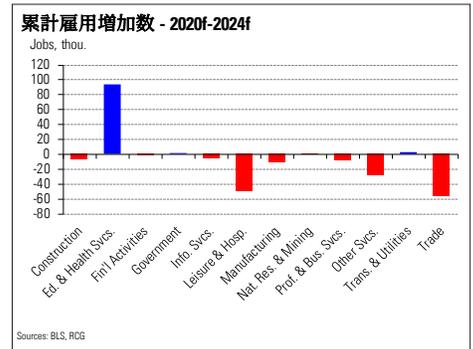
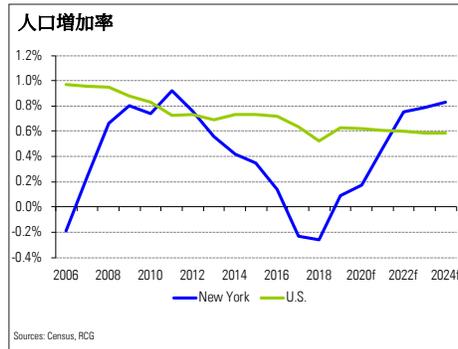
2015-2019: 1.6%  
2020f-2024f: -0.1%

### 雇用者数 (千)

2019 6,308

### 人口 (千)

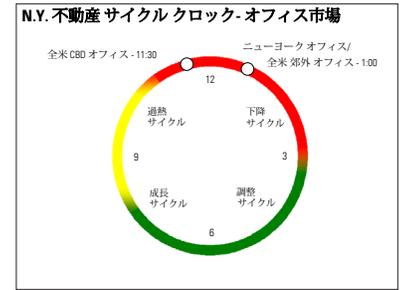
2018 12,201



## ミッドタウンオフィス市場の見通し

2019年のミッドタウンにおける市場環境の変化の主な要因は、大規模な新規供給であった。2019年から2020年初めにかけて推定560万平方フィートが供給され、同期間中はその新規スペースのリーシングは堅調に推移した。これらの新規供給は空室率を押し上げたが、質の高いスペースが2019年末から2020年初頭までの平均賃料の上昇を牽引した。ミッドタウンの平均募集賃料は、2016年に1平方フィートあたり78ドル以上でピークを迎え、その後2年間の下落を経て上昇に向かった。しかし、COVID-19の影響は、短期的にはミッドタウン市場に広範な影響を及ぼす可能性が高い。新規スペースの大規模リーシングはしばらくの間留保される可能性が高く、最近完成したプロジェクトのリースアップのペースにマイナスの影響を与えるとともに空室率にさらなる上昇圧力をかけるとみられる。

また、2020年、2022年に大量のスペースの供給が予定されており、そのほとんどが Hudson Yardsを含むPenn Stationのサブマーケットに集中している。営業休止の影響で納期に近いプロジェクトでは遅延が発生する可能性があり、まだ進行中ではない計画中のプロジェクトでは、テナントの需要が軟化していることや、場合によっては、床板から換気や出入口の状況に至るまで、設計プランを見直す必要があることから、延期される可能性がある。工期の遅延、当面の大規模供給およびテナント需要の鈍化にもかかわらず、テナントがオフィススペースに何を求めるかを再検討していることもあり、ミッドタウンの供給サイドのリスクは大幅に高まると考えられる。より多くのスペースが市場に出回り、また、貸主が2020年初頭には空きスペース全体の24%を占めると推定される転貸用スペースと競合していることもあり、平均募集賃料は、今後数四半期の間は下落する可能性がある。



### オフィス市場全体 リスク評価

2020f-2021f: 高  
2022f-2024f: 中-高

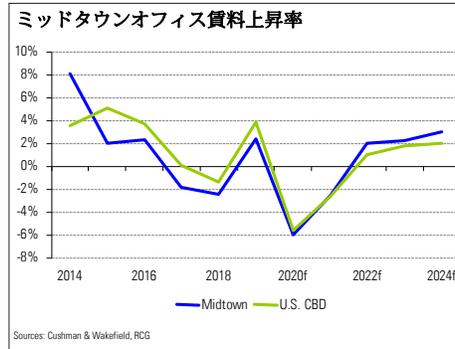
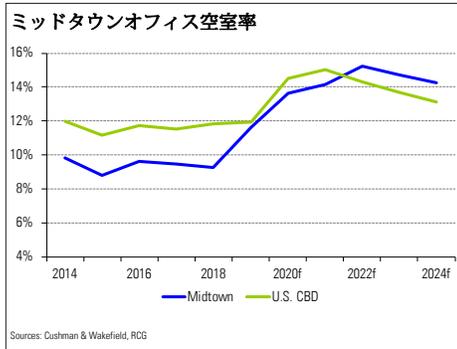
### ミッドタウン

#### 平均新規建設(平方フィート、千)

2015-2019: 1,949.9  
2020f-2024f: 2,180.0

#### 平均賃料上昇率

2015-2019: 0.5%  
2020f-2024f: -0.3%



### 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	\$82.73	Seattle, WA	\$45.01
Midtown South, NY	\$81.67	Stamford, CT	\$44.56
Midtown Proper, NY	\$76.41	Los Angeles, CA	\$44.33
Boston, MA	\$69.29	Miami, FL	\$44.31
Downtown, NY	\$62.87	Brooklyn, NY	\$44.28
Austin, TX	\$56.73	Ft. Lauderdale, FL	\$42.20
Washington, DC	\$54.69	Chicago, IL	\$40.32
San Jose, CA	\$52.06	Houston, TX	\$39.83
Oakland, CA	\$49.59	Sacramento, CA	\$38.93
West Palm Beach, FL	\$48.73	Denver, CO	\$37.93
<b>U.S.</b>	<b>\$53.93</b>		

### オフィス市場全体 統計<sup>(1)</sup>

	2016	2017	2018	2019Q3	2019e	2020f	2021f	2022f	2023f	2024f
残存物件 (平方フィート、千)	500,658	503,066	508,947	510,388	517,081	521,626	522,579	531,529	531,529	531,529
新規建設 (平方フィート、千)	2,786	2,408	5,881	1,441	8,134	4,545	953	8,950	0	0
純増面積 (平方フィート、千)	-619	3,028	1,131	-3,734	-986	-7,270	-3,520	5,700	3,825	4,085
入居済み面積 (平方フィート、千)	447,873	450,901	452,032	448,297	451,046	443,776	440,256	445,956	449,781	453,866
空室率	10.5%	10.4%	11.2%	12.2%	12.8%	14.9%	15.8%	16.1%	15.4%	14.6%
賃料 (\$/平方フィート)	\$60.24	\$59.37	\$58.96	\$61.92	\$62.34	\$58.65	\$57.36	\$59.20	\$60.40	\$62.01
賃料上昇率	3.9%	-1.4%	-0.7%	5.0%	5.7%	-5.9%	-2.2%	3.2%	2.0%	2.7%

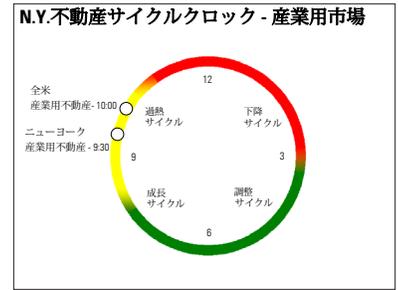
### ミッドタウンオフィス市場 統計<sup>(1)</sup>

	2016	2017	2018	2019Q3	2019e	2020f	2021f	2022f	2023f	2024f
残存物件 (平方フィート、千)	240,696	240,937	242,427	243,270	248,033	251,283	251,283	258,933	258,933	258,933
新規建設 (平方フィート、千)	1,893	241	1,490	844	5,606	3,250	0	7,650	0	0
純増面積 (平方フィート、千)	-305	590	1,876	-3,656	-800	-2,100	-1,300	3,700	1,300	1,200
入居済み面積 (平方フィート、千)	217,524	218,114	219,990	216,334	219,190	217,090	215,790	219,490	220,790	221,990
空室率	9.6%	9.5%	9.3%	11.1%	11.6%	13.6%	14.1%	15.2%	14.7%	14.3%
賃料 (\$/平方フィート)	\$78.39	\$76.94	\$75.03	\$76.41	\$76.80	\$72.19	\$70.39	\$71.80	\$73.38	\$75.58
賃料上昇率	2.3%	-1.8%	-2.5%	1.8%	2.4%	-6.0%	-2.5%	2.0%	2.2%	3.0%

(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

産業用不動産市場は、コロナウイルスの影響で小売業者が倉庫スペースの利用を高めたことから、2020年初頭まで比較的安定して推移した。店舗販売業者は閉店した店舗からの余剰在庫の保管を余儀なくされる一方で、オンライン小売業者は、在宅命令のなかで、ニューヨーク中心部の多数の住民に商品供給するためのスペース探しを続けた。産業用不動産の12ヶ月通算の取引量は、2019年は記録的な取引量だったが、2020年第1四半期には、5年平均を1%近く下回った。コロナウイルスによってもたらされたリセッションでは、サプライチェーンと世界貿易の混乱が続いているため、産業用不動産への需要は今後の数四半期は軟化する可能性がある。ニューヨーク港とニュージャージー港を通過するTEU（20フィートコンテナ換算のコンテナ数）の総数は、（最新の入手可能なデータによると）4月に前年同月比7.5%減となり、輸出だけで10.2%減となった。個人消費の減少は、世界的な景気減速とも相俟って当面の産業用不動産の需要にマイナスの影響を与えると予想している。また、需要の減少に加えて、建設中の約270万平方フィートのスペースが当面の市場にマイナスの影響を与えるとみられる。しかし、中期的には、E-コマースの流通業者が全米最大の都市ニューヨークの近くにスペースを求めていることから、ニューヨーク市周辺の産業用スペースの需要は回復するだろう。中期的には、様々なライフサイエンス分野が急速に拡大を続けるため、R&D用のスペースへの需要が先進的な産業用スペースに対する需要を後押しするだろう。



産業用市場	リスク評価
2020f-2021f:	中
2022f-2024f:	低

