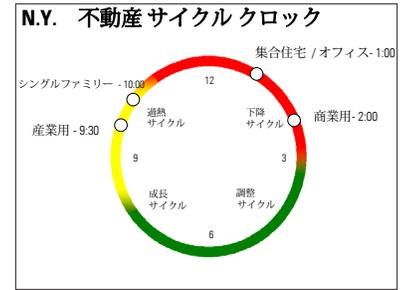


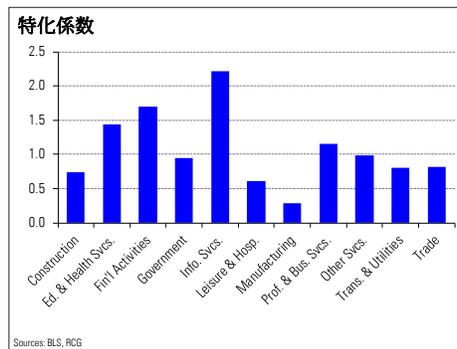
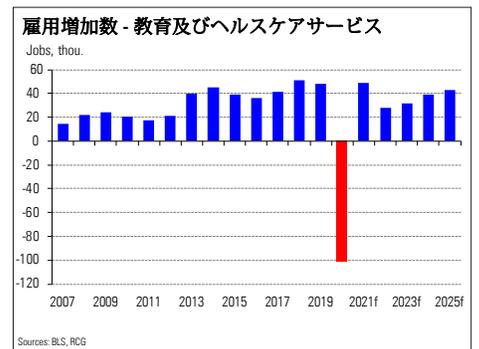
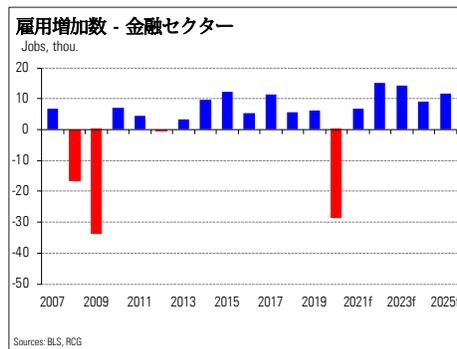
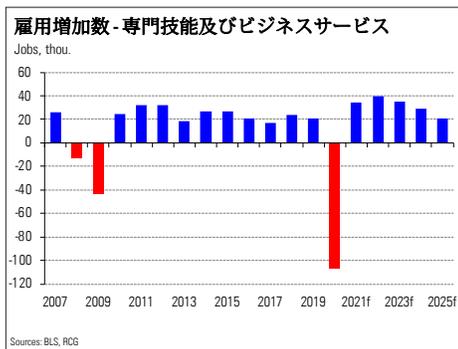
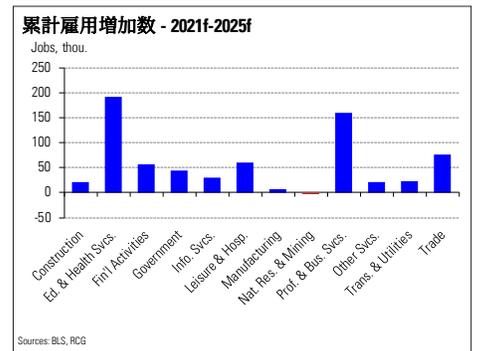
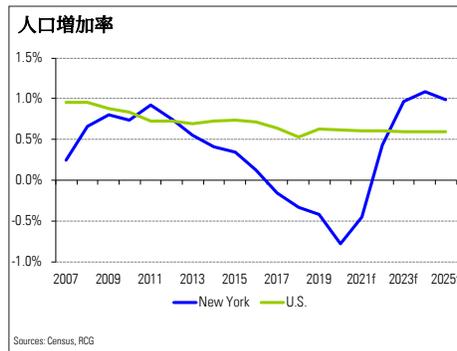
ニューヨーク経済の動向

ニューヨークは、COVID-19パンデミックの影響により最も回復が遅れた地域の一つである。2021年の年央では、雇用はパンデミック前と比べて7.5%減少、パンデミック発生以来失われた雇用の60%しか回復していない。実際に、ニューヨークは、2020年2月以降で失われた雇用の絶対数と割合の双方で、RCG対象市場の下位3位に入っている。特に、レジャー・娯楽施設部門の雇用の回復が弱く、この分野の雇用は、2021年の年央で、パンデミック前の水準よりも27%減少している。また、ニューヨークの金融サービス部門、専門職能・ビジネスサービス部門の雇用回復も年央では弱いものとなっている。ニューヨークにおけるこの両部門の回復ペースはRCG対象市場の中で下位3位となっている。今後は、ニューヨークの公共交通機関に対する市民の信頼が回復し、また多くの従業員が職場に戻ってくることが重要となろう。都市交通局が2021年7月下旬に発表したレポートによると、地下鉄の利用者数は、パンデミック前の水準と比較して、ほとんどの平日で50%以上減少している。海外からの旅行者が回復し、ロックダウンが解除されることが地元の観光産業にとって非常に重要であるが、当面は苦戦が続くと思われる。変異株、特に病原性が一層強く、またワクチンに耐性のあるウイルスによって、もし厳しいロックダウンが再度実施されるなら、今後のニューヨーク経済に対するリスクは急激に高まる。もし新型ウイルスの影響が限定的であれば、短期間のうちに従業員が職場に戻ってくること、2022年のニューヨークの回復はより強固なものとなろう。その後、2023年と予測の残り期間の回復は緩やかになると予想している。



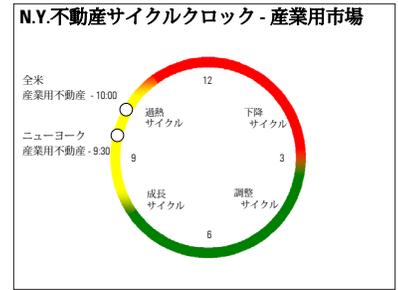
景気見通しリスク判断

2021f-2022f:	中-高
2023f-2025f:	中-高
平均雇用増加率	
2016-2020:	-1.4%
2021f-2025f:	2.4%
雇用者数 (千)	
2020	5,483
人口 (千)	
2020	12,036

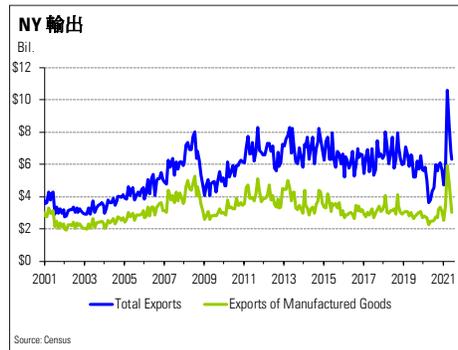
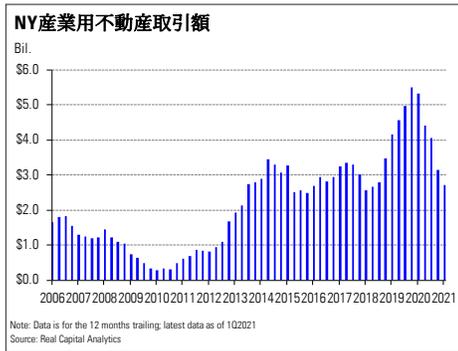


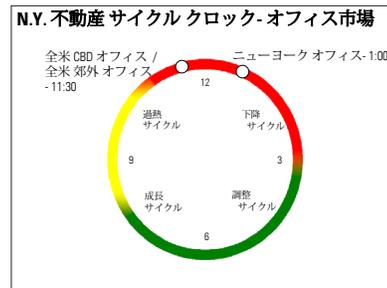
産業用不動産市場の見通し

ニューヨーク市の産業用不動産市況は、パンデミックの影響から回復し、2021年の年央まで改善が続いた。ニューヨークおよびニュージャージー両港におけるTEU（10フィート換算のコンテナ）の出荷量は、パンデミックによる混乱の後、急速な回復が続いている。本年6月までの年間累計のTEU出荷量は、2020年の同時期に比べて24.2%増加し、また6月の月間出荷量は2019年の同月比で17%以上増加した。また、2020年以降の数カ月で企業活動が回復したことで産業用不動産への需要が増加したほか、消費者の需要増加に対応してe-コマース事業者が拡大を続けた。3PL事業者やe-コマース事業者からの強い需要に対して、Aクラスや近代的な倉庫の空きスペースは著しく限られたものであった。実際、地元のブローカーによると、2021年の年央で、ニューヨーク市のAクラスの空室率は2%以下となっている。建設活動は活発で、CBREの報告によると、380万平方フィートのAクラスの建設が進行中、さらに680万平方フィートの建設が計画されている。クイーンズ、ブロンクス、それからハドソン川を挟んだBergen-Passaicのサブマーケットでは、大規模な倉庫や流通施設の建設プロジェクトが進行している。2021年第2四半期の12ヶ月間の平均キャップレートは5.0%に上昇し、10年ぶりの低水準であった2019年の4.7%から30bp上昇した。今後のニューヨーク市場では、特に近代的な倉庫やAクラスのセグメントにおいて、e-コマースやラストマイルの物流業者および3PL事業者からの需要が新規供給をはるかに上回り、これにより短期・中期とも安定した市況が見込まれる。



産業用市場	リスク評価
2021f-2022f:	低
2023f-2025f:	低-中





ミッドタウンオフィス市場の見通し

ミッドタウンでは、リーシングのペースが引き続き上昇傾向にある一方で、新たな空室の増加ペースはやや鈍化し始めている。ミッドタウンの空室率は、2020年末には16%近くであったが、2021年の年央には17%を超え、過去数十年で最も高い水準となっている。このように空室率が急激に上昇したのは、2021年の年央までに数百万平方フィートのスペースが市場に出回り、またサブマーケットでは1,200万平方フィート以上のサブリーススペースが存在することが原因である。実際、年央で、賃料の低いサブリーススペースがミッドタウンの全賃貸面積の4分の1以上を占めている。しかし、2021年の夏にかけリーシング活動が活発化してきた。CBREによると、パンデミック前の傾向から一転して、2021年の年央では金融サービス部門が年初来の新規リースの38%を占め、ミッドタウンのオフィス需要の主な牽引役であるテクノロジー部門に取って代わっている。それでもなお、こうした動きも、賃料の高いAクラスの供給にリーシングが追いつくには不十分で、平均募集賃料は2020年後半に低下し始め、その後2021年前半を通してさらに低下している。この間、平均募集賃料が最も低下したサブマーケットは、2021年半ばの時点でミッドタウンの中で最もタイトな市場の一つであるPenn Stationであった。しかもなお、Penn Station/ Hudson Yards市場においては今後数年間に多くの新規供給が予定されている。2021年6月時点で、これらのプロジェクトのプレリース率は50%をわずかに超えるにとどまっている。RCGでは、ミッドタウンの空室率は、大量の供給とリース活動の緩やかな回復という状況下で、2023年までに17%台半ばまで徐々に上昇し、その後2025年までに15%台半ばまで引締まると予想している。平均募集賃料は、2022年に上昇し始め、予測期間の残りの期間においては上昇が加速するとみている。

オフィス市場全体 リスク評価

2021f-2022f: 高
2023f-2025f: 中-高

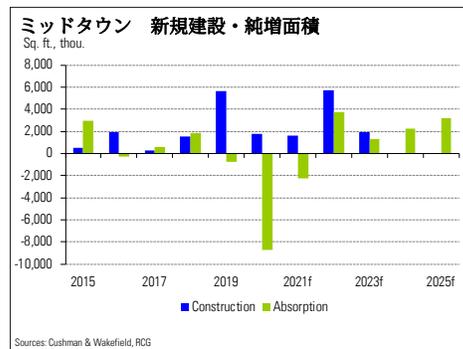
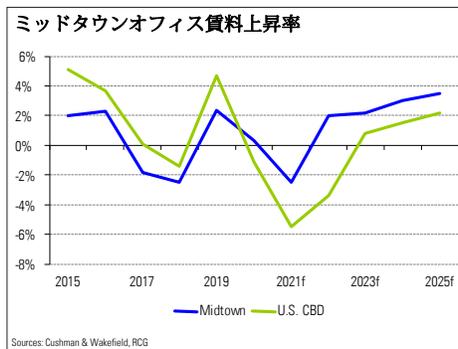
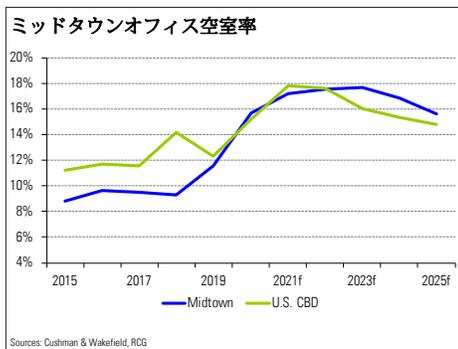
ミッドタウン

平均新規建設(平方フィート、千)

2016-2020: 2,192.6
2021f-2025f: 1,848.2

平均賃料上昇率

2016-2020: 0.1%
2021f-2025f: 1.6%



オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

	2017	2018	2019	2020Q3	2020e	2021f	2022f	2023f	2024f	2025f
残存物件 (平方フィート、千)	502,028	507,909	514,541	517,853	518,081	522,804	529,242	533,742	533,742	533,742
新規建設 (平方フィート、千)	2,408	5,881	8,508	3,313	3,540	4,724	6,438	4,500	0	0
純増面積 (平方フィート、千)	3,020	1,178	-655	-7,694	-15,843	-3,175	6,325	4,335	5,365	7,280
入居済み面積 (平方フィート、千)	449,973	451,151	448,993	441,299	433,150	429,975	436,300	440,635	446,000	453,280
空室率	10.4%	11.2%	12.7%	14.8%	16.4%	17.8%	17.6%	17.4%	16.4%	15.1%
賃料 (\$/平方フィート)	\$59.40	\$59.00	\$62.32	\$63.29	\$63.35	\$62.87	\$64.55	\$66.66	\$68.46	\$70.74
賃料上昇率	-1.4%	-0.7%	5.6%	1.6%	1.7%	-0.8%	2.7%	3.3%	2.7%	3.3%

ミッドタウンオフィス市場 統計⁽¹⁾

	2017	2018	2019	2020Q3	2020e	2021f	2022f	2023f	2024f	2025f
残存物件 (平方フィート、千)	240,937	242,427	247,176	248,909	248,909	250,509	256,200	258,150	258,150	258,150
新規建設 (平方フィート、千)	241	1,490	5,606	1,733	1,733	1,600	5,691	1,950	0	0
純増面積 (平方フィート、千)	590	1,876	-800	-5,347	-8,710	-2,300	3,700	1,300	2,200	3,200
入居済み面積 (平方フィート、千)	218,114	219,990	218,554	213,207	209,844	207,544	211,244	212,544	214,744	217,944
空室率	9.5%	9.3%	11.6%	14.3%	15.7%	17.2%	17.5%	17.7%	16.8%	15.6%
賃料 (\$/平方フィート)	\$76.94	\$75.03	\$76.80	\$78.00	\$77.03	\$75.10	\$76.61	\$78.29	\$80.64	\$83.46
賃料上昇率	-1.8%	-2.5%	2.4%	1.6%	0.3%	-2.5%	2.0%	2.2%	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。