

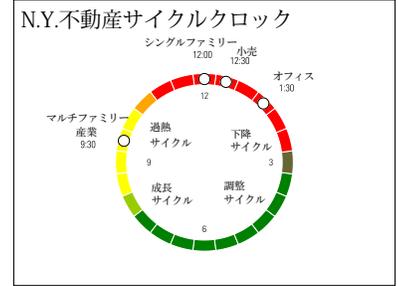
ニューヨーク経済の動向

現在の状況

- ニューヨークの雇用者増加数は、2023年央で、前年比3.1%増に鈍化した。依然として全米の雇用増加ペースを上回っている。
- 雇用の伸びは、レジャー・娯楽施設サービス、建設、教育・医療サービス各部門で最も大きく、これらのセクターの雇用者数は年央時点において前年比5%以上増加した。専門職能・ビジネスサービス部門と金融部門の雇用増加は緩やかで、1%台半ばから後半であった。
- 失業率は、2023年央時点では4%台半ばで安定しているが、RCG対象市場全体のなかで高失業率トップ10にランクしている。

今後の見通し

- 年間雇用増加率は2023年に3%台前半で推移した後、2024年にはさらに低下する。その後、2025年には2%台前半まで上昇するが、その後予測期間終了までは緩やかに低下すると予想される。
- 失業率は短期的には5%台半ばまで上昇し、中期的には5%台前半まで改善すると予想される。
- ニューヨークの人口は、2022年に他のRCG市場よりも大きく減少したが、2023年には外人労働者の増加と海外移住者の鈍化を背景に、増加すると予想される。その後、予測期間中は年平均0.7%の人口増加が見込まれる。



景気見通しリスク判断

2023f-2024f: 高
2025f-2027f: 中

平均雇用増加率

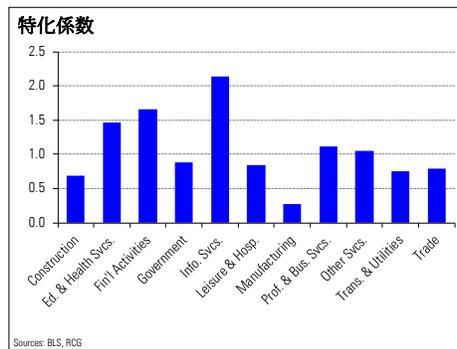
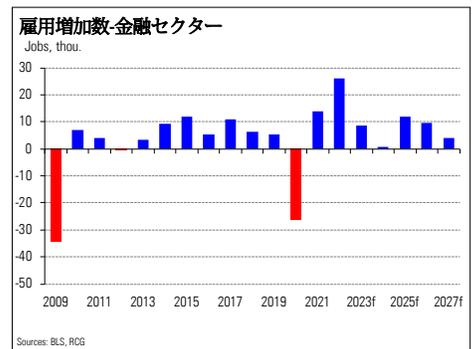
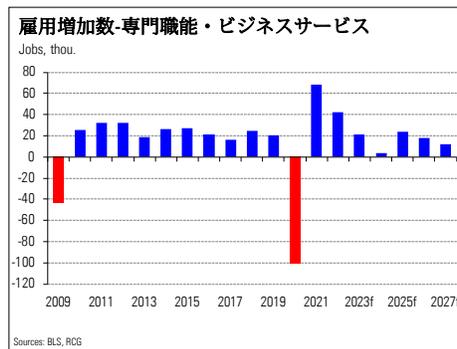
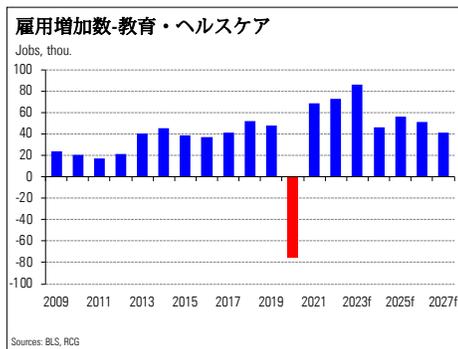
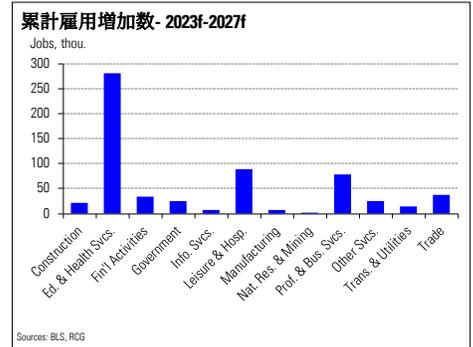
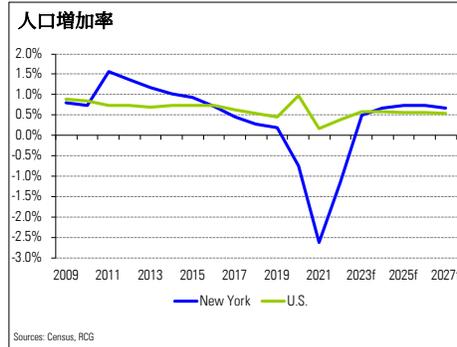
2017-2022: 0.6%
2023f-2027f: 1.9%

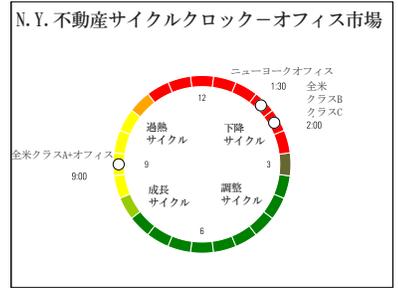
雇用者数(千)

2022 6,222

人口(千)

2022 12,242





ミッドタウンオフィス市場の見通し 今後の見通し

現在の状況

- ミッドタウンのオフィス空室率は、2023年央時点で前年比40ベースポイント上昇しているが、マンハッタンの3つのオフィス市場の中で最も低い水準を維持している。
- Park Avenue、East SideおよびMurray Hillsのサブマーケットでは、リーシング活動が活発で、2023年央時点ではこれらのサブマーケットのオフィス空室率はタイトになっている。
- 年央でのミッドタウンの平均募集賃料は前年比で若干上昇している。これは、Sixth AvenueとPark Avenueに挟まれたサブマーケットの賃料上昇、Penn Station地区でのTwo Manhattan Westの竣工によるものである。
- ミッドタウンでは、大量の新規供給および中期的にリノベーション済みの大量のスペースの供給が予想されるが、オフィス需要がこれを吸収するため、予測期間中も比較的安定した市況が継続すると予想される。
- 空室率は、2023年から2025年にかけては21%台半ばで推移し、その後、予測期間終了時点では若干引き締まると予想する。
- 平均募集賃料は、2023年末までは安定的に推移し、2024年には若干の下方修正が見込まれる。平均募集賃料は2025年から回復が始まり、2026年に上昇の後、予測期間最終年にはやや低下すると見られる。

オフィス市場全体 リスク評価

2023f-2024f: 高
2025f-2027f: 中-高

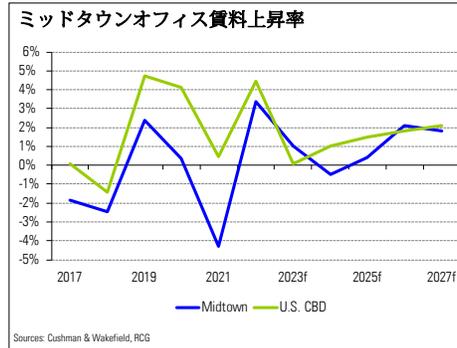
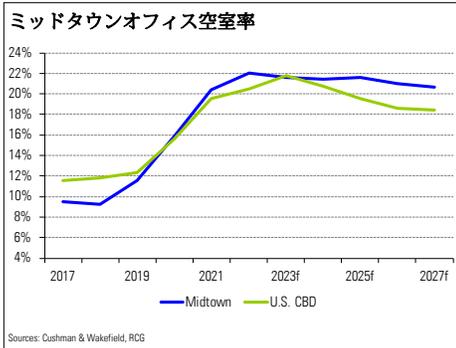
ミッドタウン

平均新規建設(平方フィート、千)

2017-2022: 3,227.4
2023f-2027f: 1,349.0

平均賃料上昇率

2017-2022: -0.1%
2023f-2027f: 1.0%



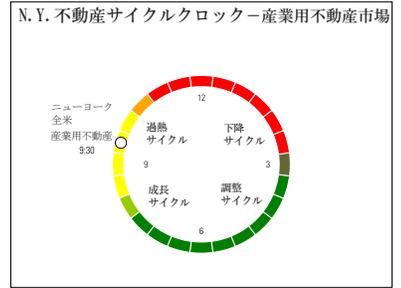
オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

	2019	2020	2021	2022	2023Q2	2023f	2024f	2025f	2026f	2027f
在庫面積 (平方フィート、千)	505,911	509,650	512,059	520,535	522,515	526,193	528,068	531,948	533,038	534,288
新規建設 (平方フィート、千)	8,508	3,739	2,409	8,476	1,979	5,658	1,875	3,880	1,090	1,250
純増加面積 (平方フィート、千)	-261	-15,566	-21,014	-295	874	2,255	1,400	3,940	6,585	5,575
入居済面積 (平方フィート、千)	441,685	426,119	405,105	404,810	405,684	407,065	408,465	412,405	418,990	424,565
空室率	12.7%	16.4%	20.9%	22.2%	22.4%	22.6%	22.6%	22.5%	21.4%	20.5%
賃料 (\$/平方フィート)	\$62.59	\$63.82	\$62.57	\$65.19	\$65.63	\$65.52	\$65.08	\$65.77	\$67.20	\$68.70
賃料上昇率	5.7%	2.0%	-2.0%	4.2%	0.7%	0.5%	-0.7%	1.1%	2.2%	2.2%

ミッドタウンオフィス市場 統計⁽¹⁾

	2019	2020	2021	2022	2023Q2	2023f	2024f	2025f	2026f	2027f
在庫面積 (平方フィート、千)	249,969	251,702	252,611	259,010	260,956	260,956	260,956	264,256	265,256	265,756
新規建設 (平方フィート、千)	5,606	1,733	909	6,399	1,945	1,945	0	3,300	1,000	500
純増加面積 (平方フィート、千)	-724	-9,146	-10,725	725	2,461	2,725	550	2,050	2,250	1,500
入居済面積 (平方フィート、千)	221,023	211,878	201,153	201,878	204,339	204,603	205,153	207,203	209,453	210,953
空室率	11.6%	15.8%	20.4%	22.1%	21.7%	21.6%	21.4%	21.6%	21.0%	20.6%
賃料 (\$/平方フィート)	\$76.80	\$77.06	\$73.75	\$76.25	\$77.05	\$77.01	\$76.63	\$76.93	\$78.55	\$79.96
賃料上昇率	2.4%	0.3%	-4.3%	3.4%	1.0%	1.0%	-0.5%	0.4%	2.1%	1.8%

(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

- 他の4行政区では、2022年から2023年半ばにかけて空室率に変化はなく、産業用不動産市場は安定していた。ニュージャージー州北部では、新規スペースの供給によって賃料が上昇したものの、同時に空室率にも上昇圧力がかかった。
- 不動産取引額は、2022年第3四半期に史上最高の72億ドルのピークを記録したが、資本市場が悪化する中、2022年通年の平均取引額は急速に減少し、2023年半ばには26億ドルにとどまった。
- ニューヨーク港およびニュージャージー港を通過する20フィート換算コンテナで見た貨物量は、2023年秋時点で前年比21.4%減少している。

今後の見通し

- ニューヨークの産業用不動産開発のパイプラインは引き続き好調である。マンハッタン以外の区では約340万平方フィートのスペースが建設中、またニュージャージー州北部では120万平方フィートのスペースが建設中で、合計すると2023年中央現在の在庫面積の1.3%に相当する。これは全米の3.8%を下回るものの、特にブロンクスと隣接するニュージャージー州バーゲン群で建設が活発化しており、これらのサブマーケットの空室率に上昇圧力がかかる可能性がある。
- 中長期的には、ニューヨークの産業用不動産市場は、ニューヨーク港やニュージャージー港近くの産業用不動産への旺盛な需要があることや、また、ニューヨーク州、ニュージャージー州およびコネチカット州の多くの人口に対するサービス提供を背景に、引き続き堅調に推移するものと見られる。

産業用市場リスク評価

2023f-2024f:	低-中
2025f-2027f:	中

