

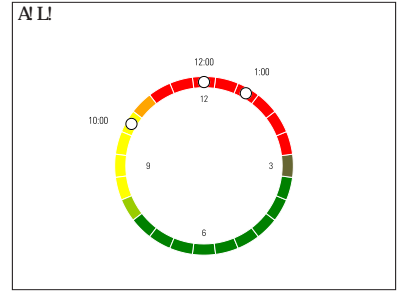
## ニューヨーク経済の動向

### 現在の状況

- ニューヨークの雇用増加率は2023年第3四半期時点で前年比2.4%に鈍化している。しかし、前年比雇用増加率では、ニューヨークはロサンゼルス、サンフランシスコ、シカゴを上回り、依然としてRCG市場の上位にランクしている。
- 専門職能・ビジネスサービス部門と情報サービス部門では雇用が減少したものの、教育・医療サービス部門およびレジャー・サービス部門の大幅な増加で相殺されている。
- 2023年第3四半期時点の失業率は5%台前半まで上昇し、RCG対象市場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

- 雇用増加率は、2024年には1%未満まで低下し、その後2025年には2%台前半まで回復すると予想される。しかし、予測期間終了時には1%台前半まで低下するだろう。
- 失業率は、短期的には5%台半ばでほぼ安定的に推移し、中期的には5%台前半まで低下するだろう。
- 国際間の労働者の流入が回復するにつれて、ニューヨークの外国人労働者は増加し、2026年にピークに達するが、予測期間の最後の2年間は鈍化しよう。人口増加率では、ニューヨークはRCG対象市場のなかでは、他の主要市場を上回って上位にランクすると予想する。



### 景気見通しリスク判断

2024f-2025f: 中-高  
2026f-2028f: 中

### 平均雇用増加率

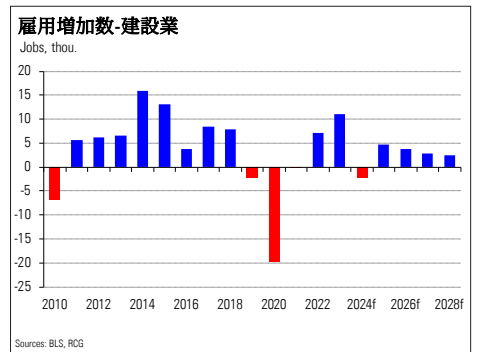
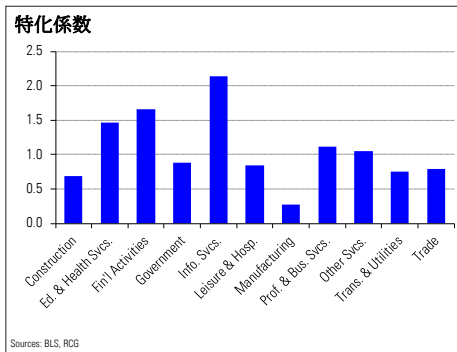
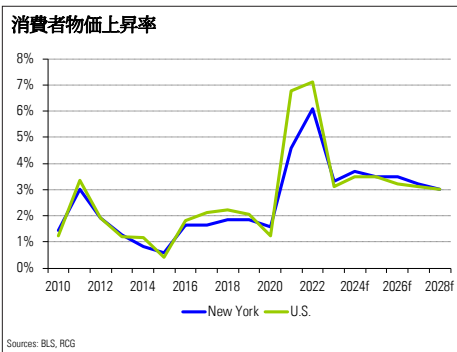
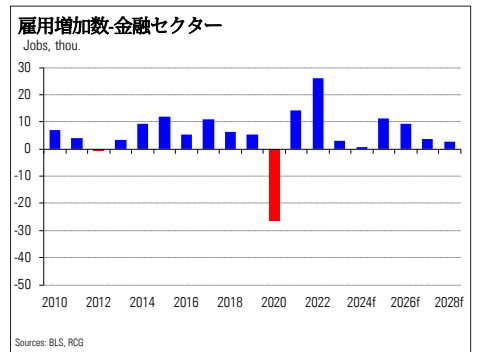
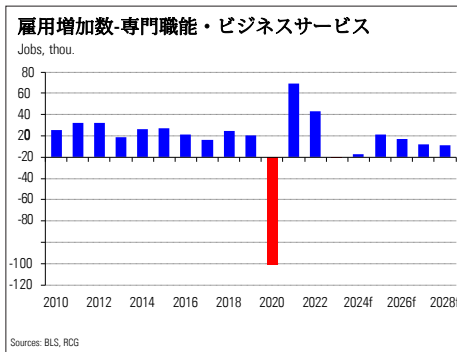
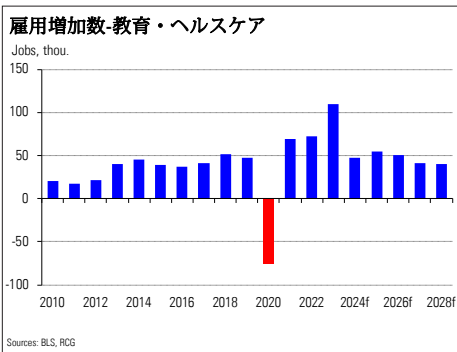
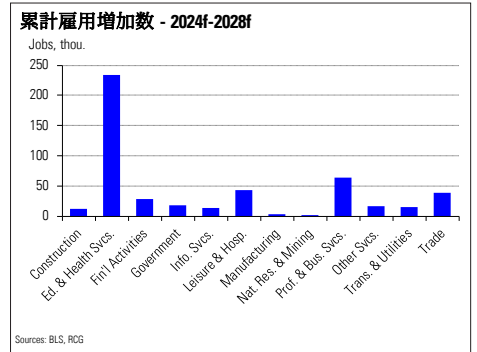
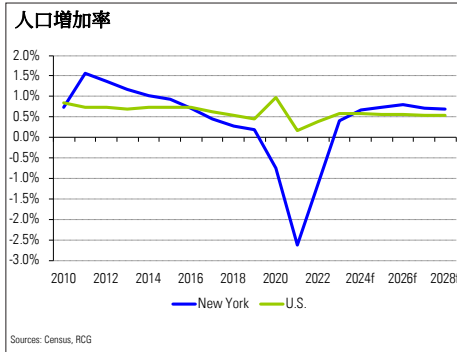
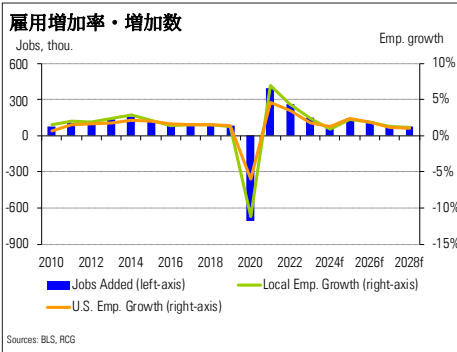
2018-2023e: 0.8%  
2024f-2028f: 1.5%

### 雇用者数(千)

2023e 6,378

### 人口(千)

2023e 12,292

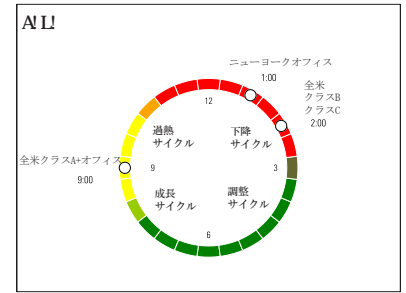


ミッドタウンオフィス市場の見通し  
現在の状況

- ミッドタウンはテナント需要が堅調で、空室率、平均募集賃料ともに前年比で改善した唯一のオフィス市場である。
- リーシング活動はU.N.、Murray Hill、Park AvenueなどEast Sideのサブマーケットで最も活発で、Times Squareと5th/Madison Ave. (47丁目と65丁目の間)を除き、ミッドタウンの9つのサブマーケットのうち7つのサブマーケットで空室率が改善した。
- 平均募集賃料は2023年第3四半期時点では前四半期比で減少したものの、2022年末比0.6%増を維持している。

今後の見通し

- ミッドタウンの空室率は2024年も比較的安定していると予想する。しかし、2025年には大量の供給があり、空室率には若干の上昇圧力がかかるだろう。その後中期的には空室率は改善を続けるだろう。
- 平均募集賃料は2024年に若干低下するが、2025年は回復すると予想される。その後中期的には、賃料の伸びは1%台後半から2%台前半の間で変動するものと思われる。
- RCGでは、ニューヨークのオフィス市場は短期的には高リスクと位置付けているが、ミッドタウンは世界有数のグローバルオフィス市場であり、このサブマーケットは特にリスクが小さいと見ている。



オフィス市場全体 リスク評価

2024f-2025f: 高  
2026f-2028f: 中-高

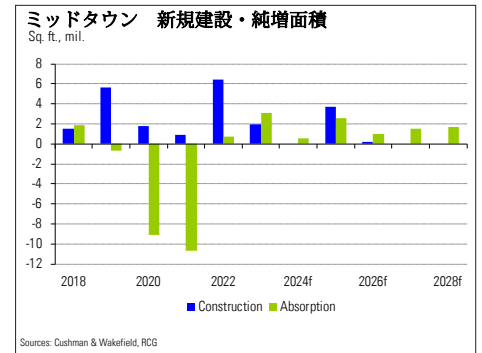
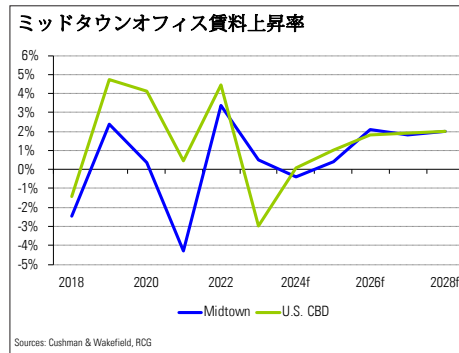
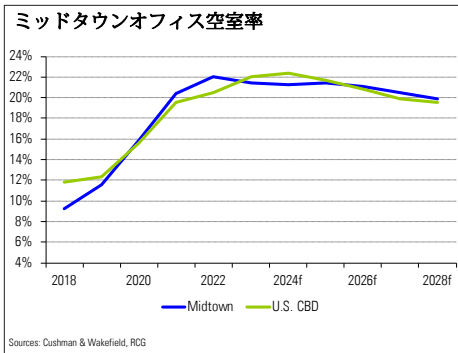
ミッドタウン

平均新規建設(平方フィート、千)

2018-2023e: 3,318.5  
2024f-2028f: 786.0

平均賃料上昇率

2018-2023e: 0.5%  
2024f-2028f: 1.2%



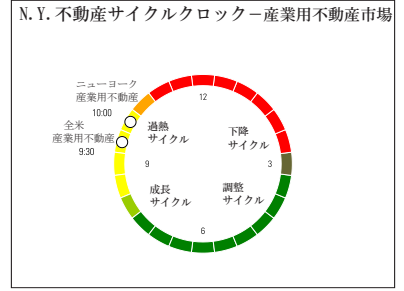
オフィス市場全体 統計<sup>(1)</sup>

	2020	2021	2022	2023Q3	2023e	2024f	2025f	2026f	2027f	2028f
在庫面積 (平方フィート、千)	509,650	512,059	520,535	524,079	526,152	527,827	531,627	531,837	531,837	535,137
新規建設 (平方フィート、千)	3,739	2,409	8,476	3,544	5,617	1,675	3,800	210	0	3,300
純増加面積 (平方フィート、千)	-15,566	-21,014	-295	2,766	3,570	1,150	4,440	5,335	5,725	6,670
入居済面積 (平方フィート、千)	426,119	405,105	404,810	407,577	408,380	409,530	413,970	419,305	425,030	431,700
空室率	16.4%	20.9%	22.2%	22.2%	22.4%	22.4%	22.1%	21.2%	20.1%	19.3%
賃料 (\$/平方フィート)	\$63.82	\$62.57	\$65.19	\$65.16	\$65.01	\$64.53	\$65.10	\$66.54	\$67.98	\$69.77
賃料上昇率	2.0%	-2.0%	4.2%	0.0%	-0.3%	-0.7%	0.9%	2.2%	2.2%	2.6%

ミッドタウンオフィス市場 統計<sup>(1)</sup>

	2020	2021	2022	2023Q3	2023e	2024f	2025f	2026f	2027f	2028f
在庫面積 (平方フィート、千)	251,702	252,611	259,010	260,956	260,956	260,956	264,676	264,886	264,886	264,886
新規建設 (平方フィート、千)	1,733	909	6,399	1,945	1,945	0	3,720	210	0	0
純増加面積 (平方フィート、千)	-9,146	-10,725	725	3,217	3,095	550	2,550	1,000	1,500	1,650
入居済面積 (平方フィート、千)	211,878	201,153	201,878	205,095	204,973	205,523	208,073	209,073	210,573	212,223
空室率	15.8%	20.4%	22.1%	21.4%	21.5%	21.2%	21.4%	21.1%	20.5%	19.9%
賃料 (\$/平方フィート)	\$77.06	\$73.75	\$76.25	\$76.70	\$76.63	\$76.32	\$76.63	\$78.24	\$79.65	\$81.24
賃料上昇率	0.3%	-4.3%	3.4%	0.6%	0.5%	-0.4%	0.4%	2.1%	1.8%	2.0%

(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

- New Jersey州北部と4つの区 (Bronx, Brooklyn, Queens, Staten Island) における産業用不動産の市況は、2023年第3四半期に軟化し始めている。まだ比較的タイトだが、空室率はNew Jersey州北部で上昇し、4つの区でも若干上昇している。
- 2023年第3四半期のニューヨーク港およびニュージャージー港の年間貨物輸送量は、20フィート換算コンテナで前年同期比20%以上減少している。
- 2023年第3四半期の時点で、製造業の労働者は前年同期比で1.1%とやや増加したのに対し、運輸・公益部門では2.6%の減少となっている。

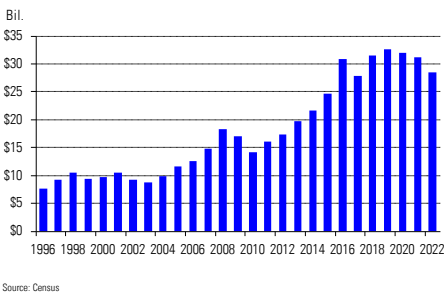
今後の見通し

- 2023年第3四半期の時点で、New Jersey州北部と4つの区では500万平方フィート以上の産業用不動産が建設中である。建設の大半はBronx, Queens およびBergen郡にあり、これらのサブマーケットでは短期的に供給リスクが高まるだろう。
- しかし中期的には、Tri-State Area(New Jersey州とConnecticut州を含む)では、製造拠点の国内回帰というトレンドのなかで、物流・配送センターや倉庫の対する需要が盛り上がりと予想される。一方短期的には、新規開発に対する資金調達環境は厳しく、新規供給は抑えられると見られる。これら双方の動向により、中期的には市況の改善が支えられるだろう。

産業用市場リスク評価

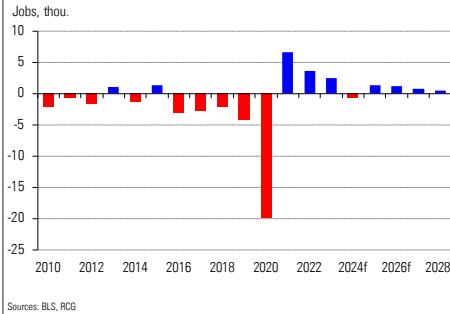
2024f-2025f: 中  
2026f-2028f: 低-中

NY民間非住宅建設工事



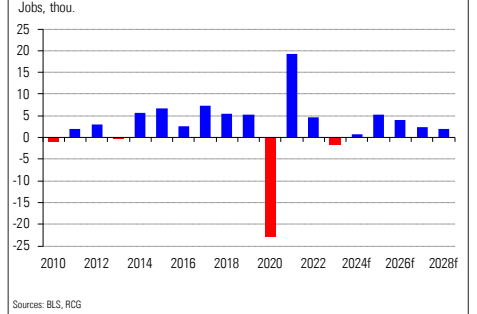
Source: Census

雇用増加数 - 製造業



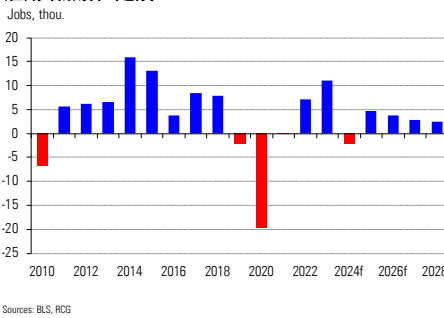
Source: BLS, RCG

雇用増加数 - 運輸・公共事業



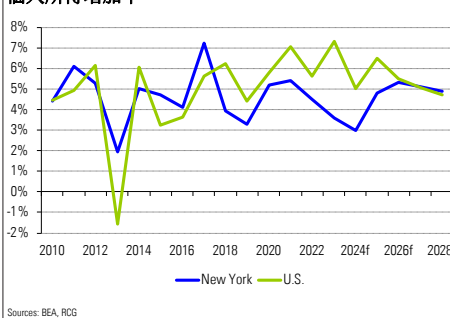
Source: BLS, RCG

雇用増加数 - 建設



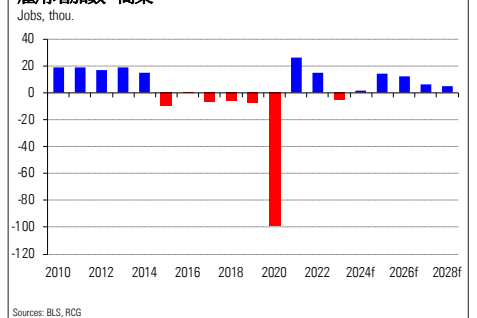
Source: BLS, RCG

個人所得増加率



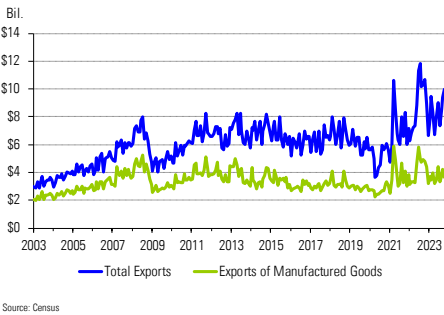
Source: BEA, RCG

雇用増加数 - 商業



Source: BLS, RCG

NY輸出



Source: Census

米国空港 総貨物量 2022

Airport	Cargo (Tons, Thou.)	Yr/Yr % Change
Memphis	4,042.7	-9.8%
Anchorage	3,462.9	-5.2%
Louisville	3,067.2	0.5%
Miami	2,499.8	-0.8%
Los Angeles	2,489.9	-7.6%
Chicago	2,235.7	-11.9%
Cincinnati	1,794.5	16.8%
New York (JFK)	1,441.9	-3.0%
Indianapolis	1,251.5	-6.0%
Dallas/Fort Worth	818.9	-10.1%
Ontario, CA	779.4	-3.5%
Newark	732.3	-5.0%

Source: AAPA

米国港湾 総貨物量

Port	Oct. 2023 (TEUs, thou.)	Oct. 2022 (TEUs, thou.)	Yr/Yr % Change
Los Angeles, CA	7,123.9	8,542.9	-16.6%
Long Beach, CA	6,577.8	8,000.8	-17.8%
New York (PoNYNJ)	6,531.7	8,148.8	-19.8%
Savannah, GA	4,098.6	4,986.5	-17.8%
Houston, TX	3,202.0	3,333.9	-4.0%
Norfolk, VA	2,743.4	3,143.3	-12.7%
Charleston, SC	2,071.3	2,359.9	-12.2%
Seattle-Tacoma, WA	1,849.9	2,274.0	-18.6%
Oakland, CA	1,723.3	1,989.5	-13.4%

Source: BTS, DOT