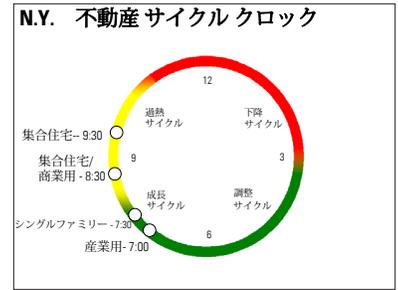


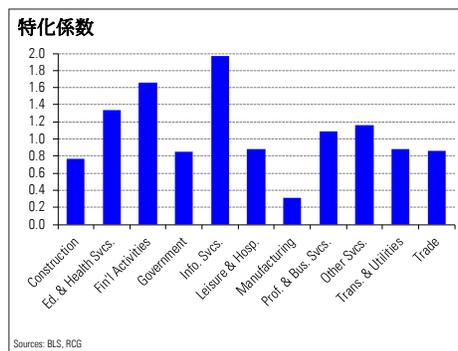
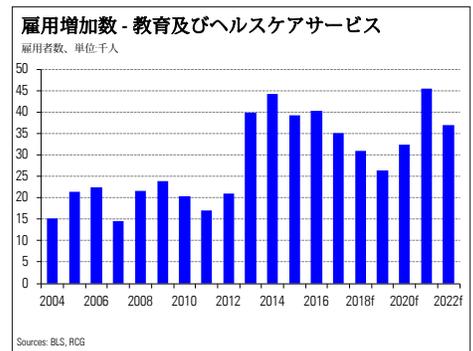
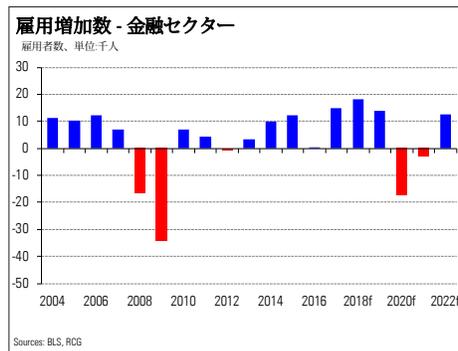
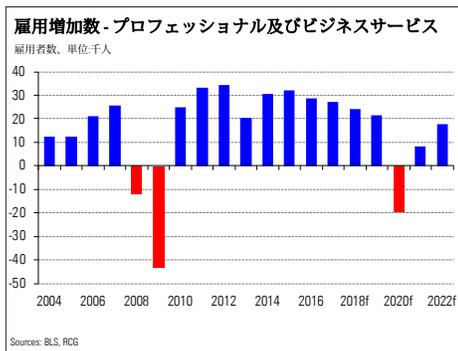
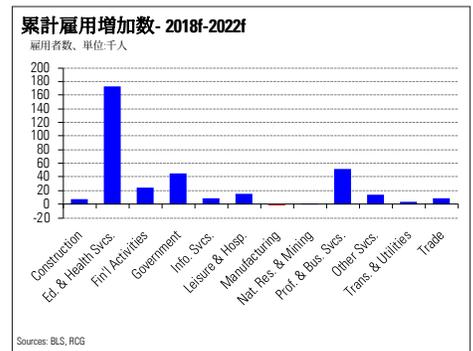
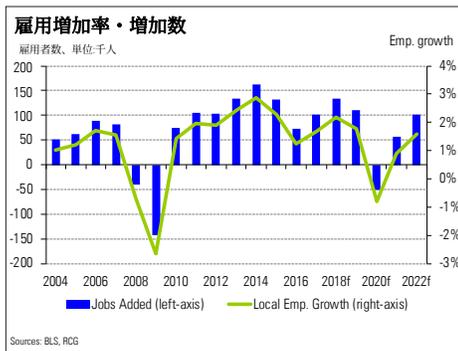
ニューヨーク経済の動向

雇用労働者の前年比での増加もあり、雇用は緩やかに拡大した。雇用の増加が著しかった主要部門は、プロフェッショナル及びビジネスサービス部門、レジャー及び娯楽施設部門、教育及びヘルスケア部門などであった。建設部門でも雇用労働者の増加は強かったものの、前年からは若干減速した。雇用労働者は多くの部門で増加したとはいえ、商業、輸送及び公益部門では低調だった。不調が続く製造業でも、雇用は低迷が続いている。予測期間中の雇用の増加は、2018年は2.2%、2019年は1.8%へ低下と予想している。その後、景気全般が弱含む2020年に雇用労働者は0.8%減少するだろう。2021年に雇用全体は若干反発し、0.9%の増加、2022年はさらに回復するだろう。予測期間を通して約35万人の新規雇用を見込んでいる。教育及びヘルスケア部門が雇用増加の最大のシェアを占め、2022年までに17万人以上増加すると予想している。失業率は2018年に4.8%へ上昇し、2019年を通じて4%台後半のレンジで推移すると見込まれる。その後、失業率は2020年に7.3%へ上昇、それから2021年7.1%、2022年6.8%と若干低下すると予想する。緩やかな人口流出が続くことで、人口増加は年率ほぼ0.5%と低位で安定推移するだろう。予測期間を通して、約11万1千戸の新たな世帯増加を予想している。



景気見通しリスク判断

| | |
|----------------|--------|
| 2018f-2019f: | 中 |
| 2020f-2022f: | 中 |
| 平均雇用増加率 | |
| 2013-2017e: | 2.1% |
| 2018f-2022f: | 1.1% |
| 雇用者数(千) | |
| 2017e | 6,092 |
| 人口(千) | |
| 2017e | 12,422 |

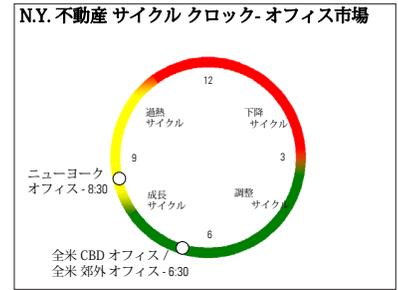


大都市圏: 増加雇用数 ランキング

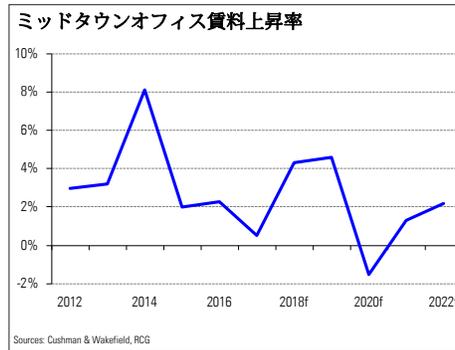
| Metro Area | Yr/Yr Abs. Change | Yr/Yr % Change |
|------------------|-------------------|----------------|
| New York, NY | 138,500 | 2.3% |
| Atlanta, GA | 94,000 | 3.5% |
| Dallas, TX | 86,800 | 3.5% |
| Los Angeles, CA | 81,700 | 1.9% |
| Washington, DC | 66,000 | 2.0% |
| Boston, MA | 65,300 | 2.4% |
| Minneapolis, MN | 63,700 | 3.3% |
| Philadelphia, PA | 62,000 | 2.2% |
| Houston, TX | 59,100 | 2.0% |
| Phoenix, AZ | 58,200 | 3.0% |

ミッドタウンオフィス市場の見通し

前年に相当量の新規供給があった後であり、ミッドタウンオフィス市場は強弱まちまちだった。空室率は、ここ数年続いたタイトな市場の後で、若干上昇した。しかしながら、平均賃料は大幅に上昇した。空室率がわずかに上昇したとはいえ、CBDオフィス市場の中では空室率の低いトップ10に位置している。平均賃料は前年からは加速し、緩やかに上昇した。今後についてRCGでは、向こう3年間で非常に大量の新規供給があると予想している。2018年は約330万スクエアフィートの新規オフィススペースが供給され、それに続いて2019年は770万スクエアフィート、2020年は640万スクエアフィートが供給されるだろう。RCGでは、2020年まで、ミッドタウンでHudson Yardsを中心に約2,100万スクエアフィートが新規に供給されると予想している。当面、テナント需要は穏やかに推移し、新規供給を吸収するだろう。空室率は2018年9.5%で安定推移し、2019年まで実質的变化はないと予想する。テナント需要の減少が予想されるなかで、空室率については、2020年は80bp増加の10.4%に、さらに2021年及び2022年は10%台後半のレンジに達すると予想している。RCGでは、当面はテナント需要が賃料上昇を支えると予想する。平均賃料の上昇は2018年4.4%、2019年4.6%と見込んでいる。2020年に平均賃料は1.5%低下し、2021年には反転し1.3%の上昇となるだろう。また、予測期間の最終年度に平均賃料は2.2%上昇すると予想している。



| | |
|-------------------------|--------------|
| オフィス市場全体 | リスク評価 |
| 2018f-2019f: | 低-中 |
| 2020f-2022f: | 中 |
| ミッドタウンオフィス市場 | |
| 平均新規建設(平方フィート、千) | |
| 2013-2017e: | 876.3 |
| 2018f-2022f: | 4,216.0 |
| 平均賃料上昇率 | |
| 2013-2017e: | 3.2% |
| 2018f-2022f: | 2.2% |



| Metro Area | Rental Rate | Metro Area | Rental Rate |
|--------------------|----------------|---------------------|-------------|
| Midtown Proper, NY | \$81.80 | West Palm Beach, FL | \$43.48 |
| San Francisco, CA | \$71.76 | Los Angeles, CA | \$41.57 |
| Midtown South, NY | \$69.68 | San Jose, CA | \$40.57 |
| Boston, MA | \$60.91 | Houston, TX | \$40.32 |
| Downtown, NY | \$58.83 | Seattle, WA | \$40.28 |
| Washington, DC | \$53.85 | Ft. Lauderdale, FL | \$38.99 |
| Austin, TX | \$50.74 | Brooklyn, NY | \$38.39 |
| Oakland, CA | \$45.66 | Chicago, IL | \$38.05 |
| Miami, FL | \$43.74 | Sacramento, CA | \$34.39 |
| Stamford, CT | \$43.51 | Honolulu, HI | \$33.72 |
| U.S. | \$53.82 | | |

Note: Latest data as of 2017
Source: Cushman & Wakefield, various local brokers

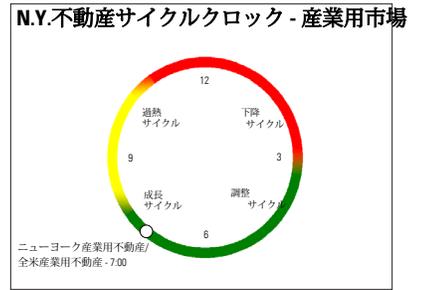
オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017Q2 | 2017e | 2018f | 2019f | 2020f | 2021f | 2022f |
|-------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 残存物件 (平方フィート、千) | 497,227 | 497,747 | 500,533 | 501,789 | 503,373 | 510,753 | 519,913 | 527,458 | 532,308 | 534,408 |
| 新規建設 (平方フィート、千) | 4,014 | 519 | 2,786 | 1,257 | 2,840 | 7,380 | 9,160 | 7,545 | 4,850 | 2,100 |
| 純増面積 (平方フィート、千) | 9,334 | 3,875 | -283 | 777 | 4,125 | 8,450 | 8,875 | 555 | 2,870 | 3,245 |
| 入居済み面積 (平方フィート、千) | 443,697 | 447,573 | 447,289 | 448,066 | 451,414 | 459,864 | 468,739 | 469,294 | 472,164 | 475,409 |
| 空室率 | 10.8% | 10.1% | 10.6% | 10.7% | 10.3% | 10.0% | 9.8% | 11.0% | 11.3% | 11.0% |
| 賃料 (¢/平方フィート) | \$55.73 | \$57.71 | \$60.02 | \$61.31 | \$60.74 | \$64.02 | \$67.21 | \$65.98 | \$66.86 | \$68.35 |
| 賃料上昇率 | 2.9% | 3.6% | 4.0% | 2.3% | 1.2% | 5.4% | 5.0% | -1.8% | 1.3% | 2.2% |

CBDオフィス市場 統計⁽¹⁾

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017Q2 | 2017e | 2018f | 2019f | 2020f | 2021f | 2022f |
|-------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 残存物件 (平方フィート、千) | 241,030 | 241,549 | 243,442 | 243,442 | 244,202 | 247,452 | 255,102 | 261,482 | 263,382 | 265,282 |
| 新規建設 (平方フィート、千) | 0 | 519 | 1,893 | 0 | 760 | 3,250 | 7,650 | 6,380 | 1,900 | 1,900 |
| 純増面積 (平方フィート、千) | 3,189 | 2,993 | -328 | -375 | 1,100 | 2,900 | 6,600 | 3,600 | 700 | 2,100 |
| 入居済み面積 (平方フィート、千) | 217,341 | 220,334 | 220,006 | 219,631 | 221,106 | 224,006 | 230,606 | 234,206 | 234,906 | 237,006 |
| 空室率 | 9.8% | 8.8% | 9.6% | 9.8% | 9.5% | 9.5% | 9.6% | 10.4% | 10.8% | 10.7% |
| 賃料 (¢/平方フィート) | \$75.14 | \$76.65 | \$78.39 | \$81.80 | \$78.78 | \$82.17 | \$85.95 | \$84.66 | \$85.76 | \$87.65 |
| 賃料上昇率 | 8.1% | 2.0% | 2.3% | 4.4% | 0.5% | 4.3% | 4.6% | -1.5% | 1.3% | 2.2% |

(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

域内全般での雇用増加及び人口増加に伴い、産業用不動産市場ではタイトな状況が続いている。域内では雇用増加に伴い消費支出が拡大し、その結果、e-コマースの配送に利用される施設としての倉庫/配送センター用スペースに対するテナント需要が増加している。商業施設及び住居の大量建設が進行していることから、都心部へ向かう建設用資材の搬入継続のためのスペースが必要で、さらに需要が高まっている。需要の増大により、長期空室となっている郊外のオフィス物件を産業用スペースとして使用する狙いで用途変更又は解体が行われている。医薬品及びテクノロジー関連産業の成長により、域内全域でR&D用のスペースへのテナント需要が増大している。都市内では、Brooklyn Army Terminal及びBrooklyn Navy YardがR&D及び倉庫用スペースの中心として拡大を続けている。Brooklyn Navy Yardでは、今後の数年間で約7億ドルの新規開発が見込まれ、それにより180万スクエアフィートが供給されるだろう。投資活動が若干低下したことで投資市場は弱含んでいる。Real Capital Analyticsによれば、12か月間の平均取引額は5.4%減少した。RCGでは、倉庫及びR&D用スペースへの需要は当面増加を続けると予想している。また、消費支出が増加を続け、域内のライフサイエンス及びテクノロジー部門も拡大を続けることで、市場はさらにタイトになるだろう。今後についてRCGでは、2020年に雇用状況が低迷するなかで産業用不動産市場は若干弱含み、その後2021年及び2022年に回復すると予想している。

産業用市場 リスク評価

2018f-2019f: 低-中
2020f-2022f: 中

