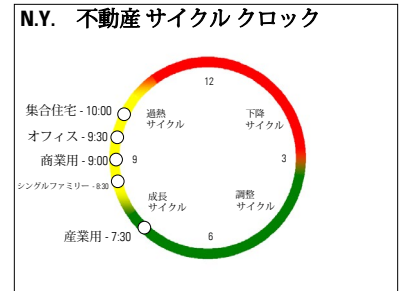


ニューヨーク経済の動向

教育およびヘルスケアサービスの堅調な採用に支えられて雇用は増加を続けている。しかし、雇用労働者は、前年比で緩やかな伸びを維持しているものの、今次拡大局面の初期の数年間をかなり下回っている。雇用の増加は緩やかとはいえ、ニューヨークでは何万人もの雇用が増加しており、増加数では、RCG対象市場のなかで2番目にランクされる。ヘルスケアサービス利用者が増加し、また域内人口が徐々に高齢化し続けていることで、ヘルスケアサービスへの需要が増大している。これにより、教育およびヘルスケアサービス部門において、雇用はこの30年のなかで最大のペースで増加している。ニューヨークは、教育およびヘルスケアサービス部門の雇用増加率では、RCG対象市場のトップ10にランクされている。同部門はまた、55,000人の雇用を増やし、これは他のどの部門よりも多く、また増加数で全体の3分の2以上を占めている。雇用は2019年末まで増加を続けるが、その増加は教育およびヘルスケアサービス部門が中心となるだろう。その後は、年後半に景気が弱まるため、2020年の雇用は足踏み状態となるだろう。2021年の雇用は景気がさらに悪化するにつれて減少すると見ている。人口動向については、居住者が気候に恵まれた他の地域へ転出するという長期的トレンドが継続するため、減少傾向が強まるだろう。中期的には、過去の景気下降期間中の傾向と同様に、人口動向は改善方向に向かい、転出者数が減少し、徐々に人口の増加をもたらすだろう。2022年と2023年には、域内景気が回復するにつれて雇用増加も改善するだろう。実際、2022年末までに雇用は2020年レベルまで回復し、2023年にはさらに増加すると予想している。



景気見通しリスク判断

2019f-2020f: 中
2021f-2023f: 中-高

平均雇用増加率

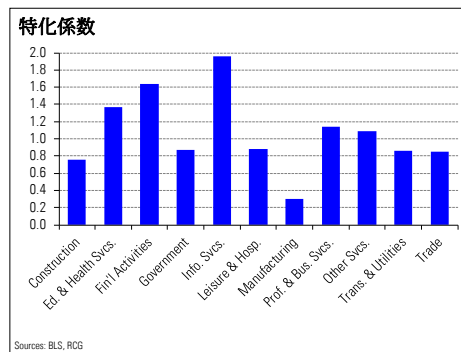
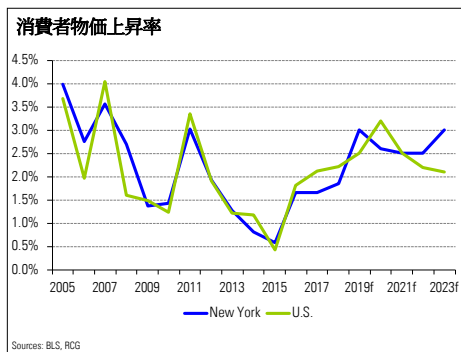
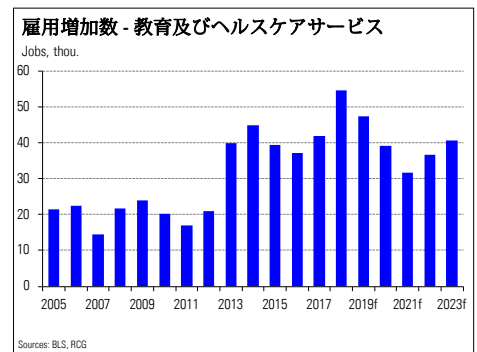
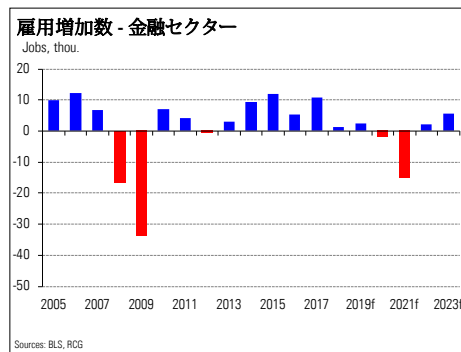
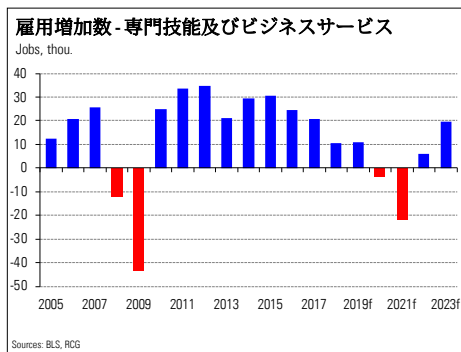
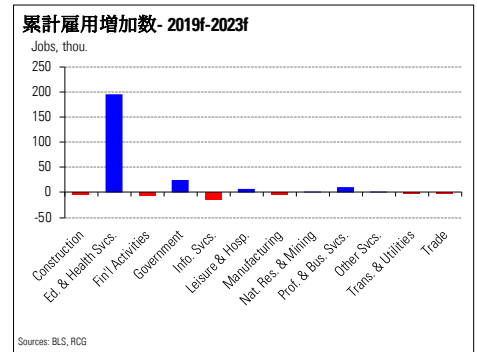
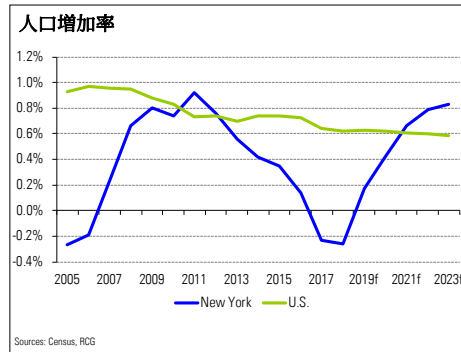
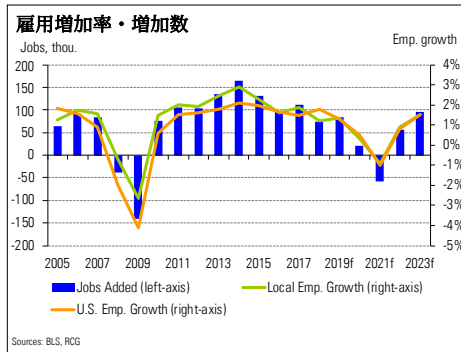
2014-2018: 2.0%
2019f-2023f: 0.6%

雇用者数(千)

2018 6,226

人口(千)

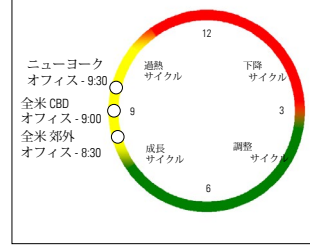
2018 12,190



大都市圏: 増加雇用数 ランキング

Metro Area	Yr/Yr Abs. Change	Yr/Yr % Change
Houston, TX	74,200	2.4%
New York, NY	74,000	1.2%
Dallas, TX	67,300	2.6%
Phoenix, AZ	64,800	3.1%
Atlanta, GA	53,100	1.9%
Chicago, IL	49,800	1.1%
San Francisco, CA	45,400	3.7%
Seattle, WA	42,400	2.5%
Orlando, FL	41,800	3.3%
Los Angeles, CA	35,200	0.8%

Sources: BLS, RCG



ミッドタウンオフィス市場の見通し

ニューヨークの他の地域からの企業の移転およびミッドタウンにおける企業の増加によってリーシングは活況が続いている。多くの企業がミッドタウンから新しく完成したHudson Yardsの建物へと移転したが、リーシング需要は完成物件を上回っている。最近空室となった多数の建物は効率的スペース利用に劣るフロアが多いものの、古い建物は低コストで比較的高いオフィスを求めているテナントにとってはなお魅力的である。ダウンタウンマーケットと同様に、多くの既存物件において、フロアプランを最適化するための改修が現在進んでいる。マーケット指標の面では、空室率は9.3%とわずかに低下し、Midtown ManhattanはRCGの対象CBD市場のなかで空室率の最も低い15の市場にランクインしている。約150万平方フィートのオフィススペースが完成し、この5年間の年間平均完成スペースの約2倍となっている。今後は、Hudson Yards と One Manhattan Westでさらにビルが完成するため、供給は増加するだろう。新規の高品質のスペースに対する旺盛な需要により、多くの大規模プロジェクトにおいてプレ・リーシングが活発化している。2019年には合計約630万平方フィートが完成し、2020年にはさらに330万平方フィートのオフィススペースが完成する見込みである。多数の著名な企業が、新たに供給されたオフィススペースにミッドタウンから移転している。今後は、空室率は2019年末までに10.0%まで上昇し、2020年には10.5%に達すると予想する。その後、全国的な景気後退がニューヨークのリーシング活動に悪影響を及ぼすだろう。2021年には空室率が120ベースポイント上昇し、2022年には追加のオフィススペースが完成するため予測期間のピーク12.4%に達するだろう。その後、2023年はリーシング活動が回復し、空室率はわずかに低下するだろう。

オフィス市場全体 リスク評価

2019f-2020f: 中
2021f-2023f: 中

ミッドタウン

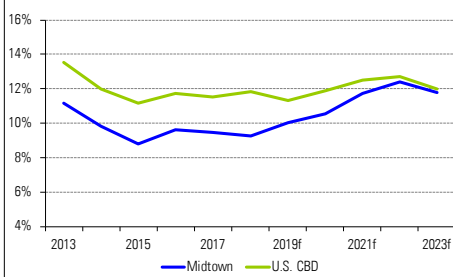
平均新規建設(平方フィート、千)

2014-2018: 828.7
2019f-2023f: 4,565.2

平均賃料上昇率

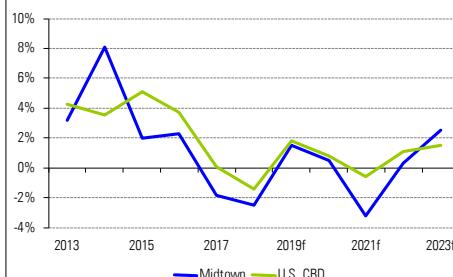
2014-2018: 1.6%
2019f-2023f: 0.3%

ミッドタウンオフィス空室率



Sources: Cushman & Wakefield, RCG

ミッドタウンオフィス賃料上昇率



Sources: Cushman & Wakefield, RCG

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	\$78.13	West Palm Beach, FL	\$45.67
Midtown South, NY	\$76.82	Brooklyn, NY	\$43.24
Midtown Proper, NY	\$75.03	Los Angeles, CA	\$42.45
Downtown, NY	\$63.57	Miami, FL	\$42.36
Boston, MA	\$62.70	Seattle, WA	\$41.60
Washington, DC	\$54.34	Ft. Lauderdale, FL	\$41.32
Austin, TX	\$52.91	Houston, TX	\$40.45
San Jose, CA	\$46.54	Chicago, IL	\$39.36
Oakland, CA	\$46.16	Sacramento, CA	\$36.66
Stamford, CT	\$45.94	Denver, CO	\$35.88
U.S.	\$52.43		

Note: Latest data as of 4Q18
Sources: Cushman & Wakefield, various local brokers

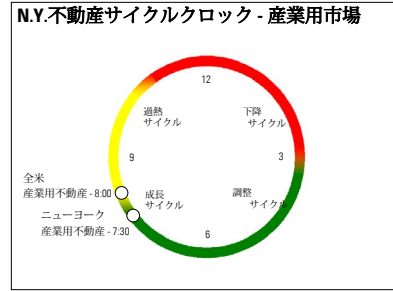
オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

	2014	2015	2016	2017	2018	2019f	2020f	2021f	2022f	2023f
残存物件 (平方フィート、千)	498,425	498,945	501,731	504,139	510,021	517,844	523,349	527,479	535,179	538,229
新規建設 (平方フィート、千)	4,014	519	2,786	2,408	5,881	7,823	5,505	4,130	7,700	3,050
純増面積 (平方フィート、千)	9,630	3,655	-667	3,055	986	4,920	3,345	-3,900	5,125	7,100
入居済み面積 (平方フィート、千)	445,705	449,360	448,693	451,748	452,734	457,654	460,999	457,099	462,224	469,324
空室率	10.6%	9.9%	10.6%	10.4%	11.2%	11.6%	11.9%	13.3%	13.6%	12.8%
賃料 (\$/平方フィート)	\$55.87	\$57.85	\$60.05	\$59.20	\$58.74	\$61.22	\$61.99	\$60.25	\$60.75	\$62.26
賃料上昇率	3.3%	3.5%	3.8%	-1.4%	-0.8%	4.2%	1.3%	-2.8%	0.8%	2.5%

ミッドタウンオフィス市場 統計⁽¹⁾

	2014	2015	2016	2017	2018	2019f	2020f	2021f	2022f	2023f
残存物件 (平方フィート、千)	237,664	238,183	240,076	240,317	241,807	248,082	251,380	254,383	261,933	264,633
新規建設 (平方フィート、千)	0	519	1,893	241	1,490	6,275	3,298	3,003	7,550	2,700
純増面積 (平方フィート、千)	3,144	2,958	-300	589	1,875	3,800	1,700	-400	5,000	4,000
入居済み面積 (平方フィート、千)	214,306	217,264	216,964	217,553	219,428	223,228	224,928	224,528	229,528	233,528
空室率	9.8%	8.8%	9.6%	9.5%	9.3%	10.0%	10.5%	11.7%	12.4%	11.8%
賃料 (\$/平方フィート)	\$75.14	\$76.65	\$78.39	\$76.94	\$75.03	\$76.16	\$76.54	\$74.09	\$74.31	\$76.17
賃料上昇率	8.1%	2.0%	2.3%	-1.8%	-2.5%	1.5%	0.5%	-3.2%	0.3%	2.5%

(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

ラスト・ワン・マイル用の倉庫やフルフィルメント・センターへの需要が、リーシング活動を活性化させ、市場環境の改善をもたらしている。この傾向は特に、ブロンクス、ブルックリン、クイーンズにおける産業用不動産へのテナント需要にプラスの影響を与えている。さらに、古い工場や倉庫を再開発や改修し、クリエイティブ・オフィスや集合住宅など他の用途にすることで、利用可能な産業用スペース全体の供給量が減少している。投資活動は増加しており、総取引額は前年比で2倍以上6億7千万ドル以上になっている。ニューヨークの産業用スペースに対する堅調なテナント需要により、周辺地区の開発活動が活性化している。JLLによると、2019年を通じて約200万平方フィートが完成する見込みで、クイーンズでは140万平方フィートのスペースが完成する予定である。今後も、ラスト・ワン・マイル用の配送センターへの需要でリーシングは引き続き活発だろう。さらに、R&Dを行っているライフサイエンス企業やイノベーション企業の数が増えるにつれて、フレキシブルなR&D用の不動産に対する需要がさらに高まるだろう。短期的には、全般的な景気拡大とライフサイエンス部門の拡大とともに、市場環境はさらに改善するだろう。しかし、中期的には、予想される景気後退が個人消費やE-コマース売上の増加に悪影響を及ぼし、ラスト・ワン・マイル用倉庫やフルフィルメント・センターを含めた産業用不動産へのテナント需要全般を抑制するだろう。

産業用市場 リスク評価

2019f-2020f:	中
2021f-2023f:	中

