

ニューヨーク経済の動向

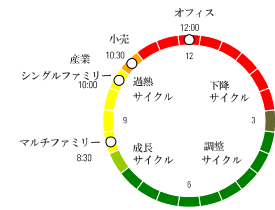
現在の状況

- 2025年初頭におけるニューヨークの雇用増加率は、約1%の水準で安定的に推移している。
- 教育・医療サービス部門と運輸・公益部門の雇用増加が最も顕著で、いずれも前年比4%超の伸びを示した。運輸・公益部門は雇用増加率において調査対象市場のなかでトップ10にランクインした。
- 一方、金融部門と専門職能・ビジネスサービス部門では雇用が低迷している。
- 失業率は2025年初頭に4.5%に低下し、2024年の5.0%から50ベースポイント減少した。

今後の見通し

- 雇用増加率は短期的に低下が見込まれ、2026年に0.7%減で底を打ち、その後2029年に1.6%増に回復する見通しである。
- 教育・医療サービス部門および政府部門の雇用増加は、連邦政府の資金難により短期的に鈍化すると予想される。
- 短期的な減少は、金融部門と専門職能・ビジネスサービス部門の弱さも要因であり、両部門とも2026年には約2%の減少が見込まれる。
- 失業率は2026年までに5%台半ばまで上昇した後、中期的には5%台前半で徐々に安定すると予測される。

N. Y. 不動産サイクルクロック



景気見通しリスク判断

2025f-2026f: 中-高
2027f-2029f: 中-高

平均雇用増加率

2019-2024: 0.9%
2025f-2029f: 0.7%

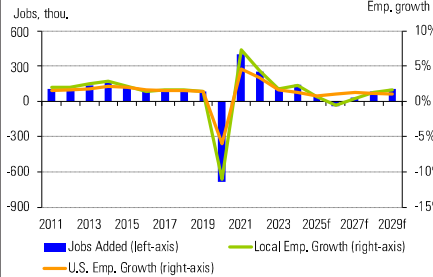
雇用者数(千)

2024 6,407

人口(千)

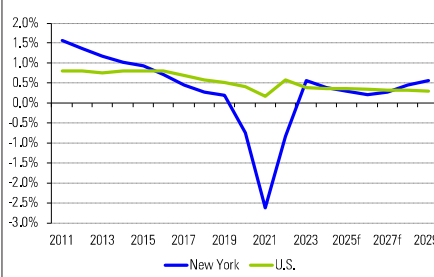
2024 12,396

雇用増加率・増加数



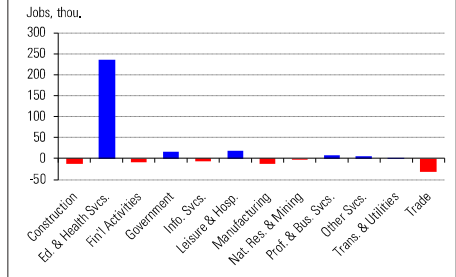
Sources: BLS, RCG

人口増加率



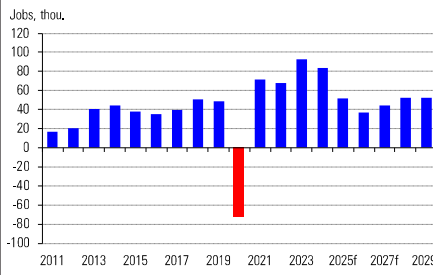
Sources: Census, RCG

累計雇用増加数 - 2025f-2029f



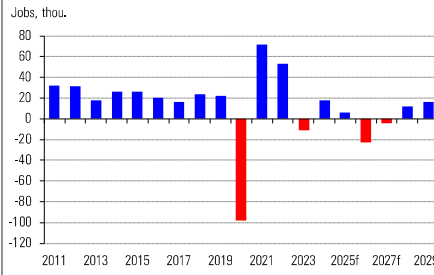
Sources: BLS, RCG

雇用増加数-教育・医療サービス



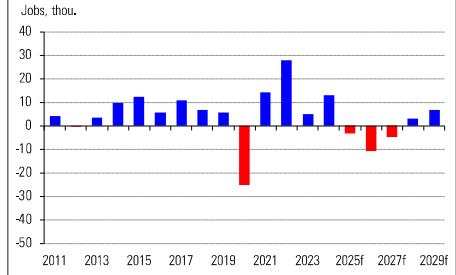
Sources: BLS, RCG

雇用増加数-専門職能サービス・ビジネスサービス



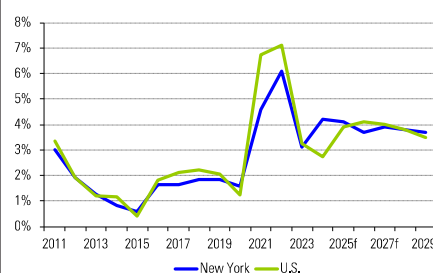
Sources: BLS, RCG

雇用増加数-金融セクター



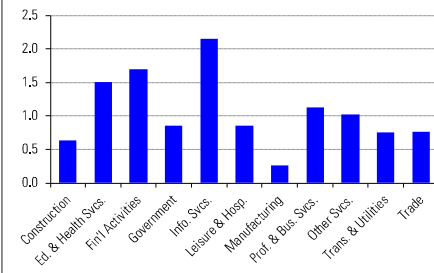
Sources: BLS, RCG

消費者物価上昇率



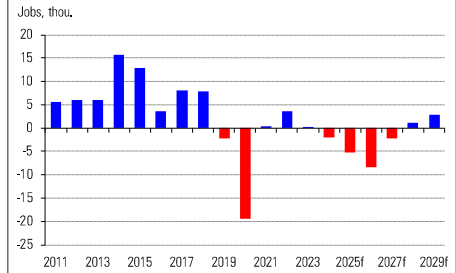
Sources: BLS, RCG

特化係数

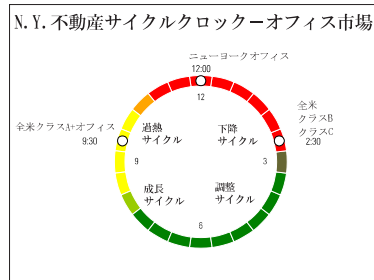


Sources: BLS, RCG

雇用増加数-建設業



Sources: BLS, RCG



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

- 2025年初頭、ミッドタウンはマンハッタンで最も堅調なマーケットであった。空室率は22%未満と、マンハッタンの3つのオフィス市場の中で最低を記録した。
- 2025年初頭のリーシングは、5番街や6番街などの既存商業地区、およびPenn StationやGrand Centralといった主要な交通ハブ周辺に集中した。
- ミッドタウンの平均募集賃料は年初来で約2%下落したものの、賃料水準はマンハッタンの他サブマーケットを上回る1平方フィートあたり75ドル超を維持し、一等地では1平方フィートあたり115ドル超となった。
- ミッドタウンにおける一つの大規模案件が、近い将来のマンハッタンにおける供給面積の大部分を占める見込みであり、5年間の予測期間中の供給総面積は約450万平方フィートに達する。
- 新規供給の大幅な増加にもかかわらず、オフィス空室率は2025年に前年比で低下した後、予測期間の残りの期間にさらに改善し、19%未満まで低下すると予想される。
- 平均募集賃料は2025年に下落した後、予測期間の残りの期間を通じて賃料上昇が加速し、2%台半ばまで回復すると見込まれる。

オフィス市場全体 リスク評価

2025f-2026f: 中-高
2027f-2029f: 中-高

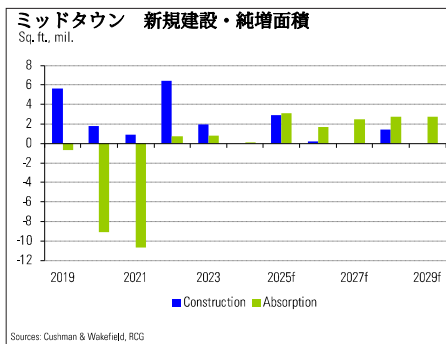
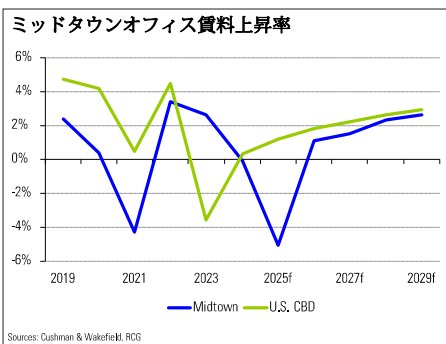
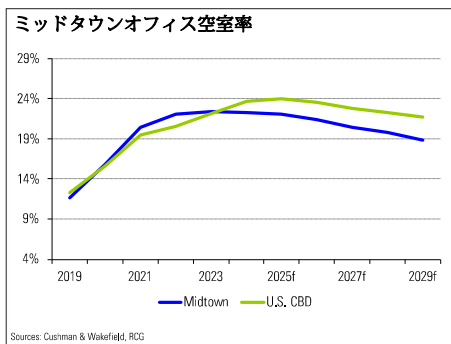
ミッドタウン

平均新規建設(平方フィート、千)

2019-2024: 2,197.3
2025f-2029f: 900.0

平均賃料上昇率

2019-2024: 0.4%
2025f-2029f: 0.5%



オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

	2021	2022	2023	2024	2025Q1	2025f	2026f	2027f	2028f	2029f
在庫面積 (平方フィート、千)	508,340	516,816	521,561	524,290	524,290	527,435	527,770	527,770	529,620	529,720
新規建設 (平方フィート、千)	2,409	8,476	4,746	2,728	0	3,145	335	0	1,850	100
純増加面積 (平方フィート、千)	-20,866	-264	470	-940	1,899	3,375	4,310	5,200	6,120	6,180
入居済面積 (平方フィート、千)	402,133	401,869	402,339	401,399	403,298	404,774	409,084	414,284	420,404	426,584
空室率	20.9%	22.2%	22.9%	23.4%	23.1%	23.3%	22.5%	21.5%	20.6%	19.5%
賃料 (\$/平方フィート)	\$62.64	\$65.27	\$66.72	\$66.33	\$65.50	\$63.63	\$63.71	\$64.52	\$65.97	\$67.48
賃料上昇率	-2.0%	4.2%	2.2%	-0.6%	-1.3%	-4.1%	0.1%	1.3%	2.3%	2.3%

ミッドタウンオフィス市場 統計⁽¹⁾

	2021	2022	2023	2024	2025Q1	2025f	2026f	2027f	2028f	2029f
在庫面積 (平方フィート、千)	251,485	257,884	259,829	259,829	259,829	262,709	262,879	262,879	264,329	264,329
新規建設 (平方フィート、千)	909	6,399	1,945	0	0	2,880	170	0	1,450	0
純増加面積 (平方フィート、千)	-10,673	744	811	124	1,732	3,050	1,700	2,500	2,750	2,700
入居済面積 (平方フィート、千)	200,256	201,000	201,810	201,934	203,666	204,984	206,684	209,184	211,934	214,634
空室率	20.4%	22.1%	22.3%	22.3%	21.6%	22.0%	21.4%	20.4%	19.8%	18.8%
賃料 (\$/平方フィート)	\$73.75	\$76.25	\$78.23	\$78.15	\$76.58	\$74.16	\$74.98	\$76.10	\$77.86	\$79.88
賃料上昇率	-4.3%	3.4%	2.6%	-0.1%	-2.0%	-5.1%	1.1%	1.5%	2.3%	2.6%

(1) 建設、純増加面積及び賃料上昇率は年初来の数値

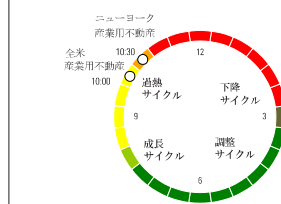
産業用不動産市場の見通し 現在の状況

- ニューヨークの産業用不動産市場における市場環境は、マンハッタン以外の行政区で軟調な状況が続く一方で、Northern New Jerseyおよび交通インフラに近接したマーケットの改善によって相殺され、全体として改善した。
- 輸送量の減少にもかかわらず（2025年8月時点で、ニューヨーク・ニュージャージー港を通過するTEU取扱量は前年同期比で10%減少）、港湾や空港を拠点とするサブマーケット（Northern New JerseyやQueensを含む）ではリーシング活動が堅調に推移した。
- 2025年半ば時点で、4四半期移動平均の取引量は改善し、平均キャップレートは5%台半ばで安定している。

今後の見通し

- リーシングの活発化とアブソープションの増加は、ニューヨーク産業用不動産市場の勢いにとって好材料であった。しかし、2025年半ばにおいて同地域全体で数百万平方フィートの産業用スペースが建設中であり、近隣のNewarkやCentral New Jerseyでもさらに多くのスペースが建設中である。
- 大量のスペースの建設や貿易政策の不透明感といったマイナスの要素はあるものの、ニューヨークでの需要は底堅く、また、米国最大の都市および北東部の地域にサービスを提供するための物流施設への需要によってある程度緩和される。結果として、RCGではニューヨーク産業用不動産市場に対し、短期的にはリスクレベルを中程度としている。

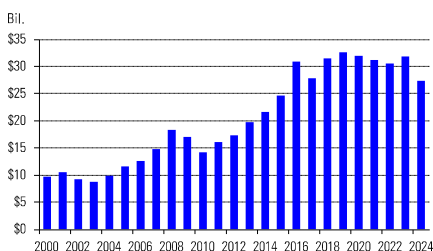
N. Y. 不動産サイクルクローカー産業用不動産市場



産業用市場リスク評価

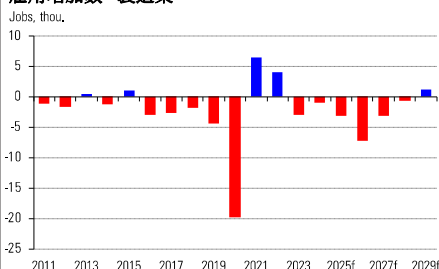
2025f-2026f:	中
2027f-2029f:	低-中

NY民間非住宅建設工事



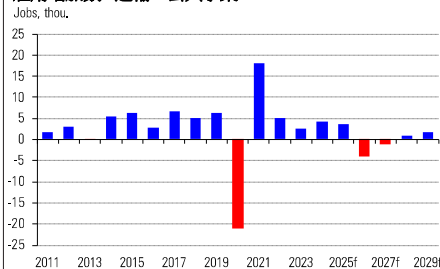
Source: Census

雇用増加数 - 製造業



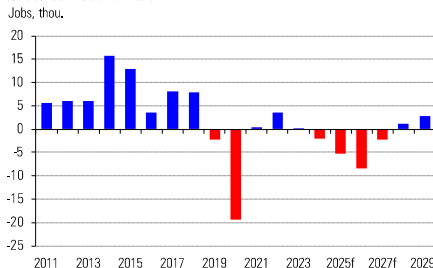
Sources: BLS, RCG

雇用増加数 - 運輸・公共事業



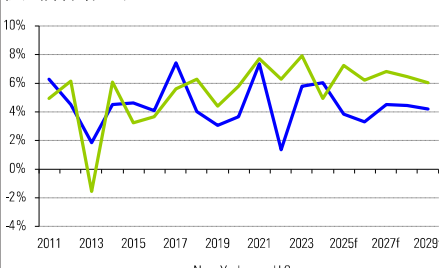
Sources: BLS, RCG

雇用増加数 - 建設



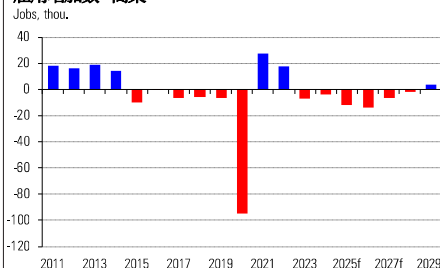
Sources: BLS, RCG

個人所得増加率



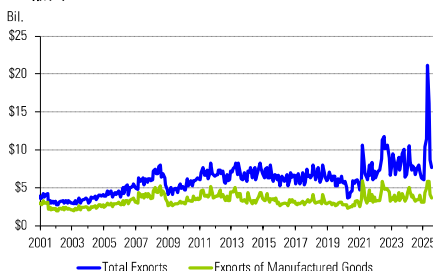
Sources: BEA, RCG

雇用増加数 - 商業



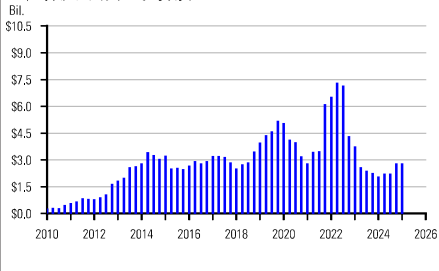
Sources: BLS, RCG

NY輸出



Source: Census

NY産業用不動産取引額



Note: Data is for the 12 months trailing, latest data as of 10/2025
Source: Real Capital Analytics

米国港湾 総貨物量

Port	2025 (TEUs, thou.)	2024 (TEUs, thou.)	Yr/Yr % Change
Los Angeles, CA	6,934.0	6,631.7	4.6%
Long Beach, CA	6,592.7	6,234.4	5.7%
New York (PoNYNJ)	5,209.8	5,807.4	-10.3%
Savannah, GA	3,335.6	3,680.3	-9.4%
Houston, TX	2,932.9	2,791.0	5.1%
Norfolk, VA	2,191.6	2,400.1	-8.7%
Charleston, SC	1,753.5	1,664.0	5.4%
Seattle-Tacoma, WA	1,636.7	1,643.1	-0.4%
Oakland, CA	1,538.3	1,513.2	1.7%

Note: Year-to-date data as of August 2025
Sources: BTS, DOT