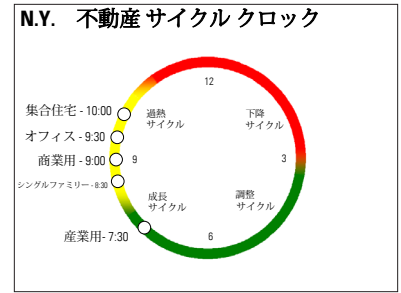


ニューヨーク経済の動向

ニューヨークでの新規雇用のペースは、金融サービス部門の弱さにもかかわらず、2019年の現時点まで若干の増加を示している。2019年末では総雇用者数の伸びは1.6%になると予想しているが、増加数は部門によって大きく異なっている。最近の傾向と同じく、教育およびヘルスケア部門での新規雇用は堅調を維持しており、これにはヘルスケア部門の雇用増加が寄与している。なお、レジャーおよび娯楽施設部門での雇用の大幅な伸びとともに、専門職サービス、ビジネスサービスおよび建設部門での緩やかな雇用増加、また情報サービス部門での新規雇用の回復を見込んでいる。対照的に、製造業および金融サービス部門では、雇用労働者のわずかな減少が予想される。今後の展望としては、全米での景気の緩やかな後退に連れて、2020年は新規採用の伸びがかなり落ち込み、2021年には雇用労働者が若干減少すると予測している。失業の大部分は、情報サービス、専門技能サービス、ビジネスサービス、金融サービス、製造業に集中しており、一方で教育およびヘルスケアサービス部門は堅調な雇用増加が続くだろう。景気は2022年に徐々に回復し、2023年にはさらに大きく回復するだろう。失業率は2019年の4%台前半のレベルから2020年には4%台後半に上昇し、さらに2021年には6%に近づくと予想している。今後数年間の人口流出のペースは、雇用機会を求める労働者がニューヨークにとどまるため、緩やかになるだろう。以前の景気後退期にもこうした傾向が見られた。その結果、今後数年間は、人口増加が加速し、世帯形成も同様の傾向を示す結果、5年間の予測期間中に合計約11万2千戸の新しい世帯が形成されると予想している。



景気見通しリスク判断

2019f-2020f: 中
2021f-2023f: 中-高

平均雇用増加率

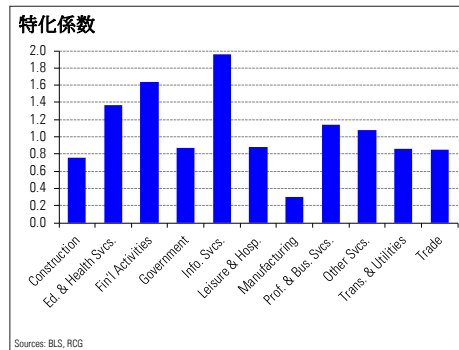
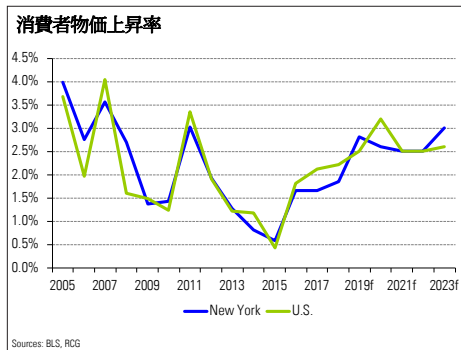
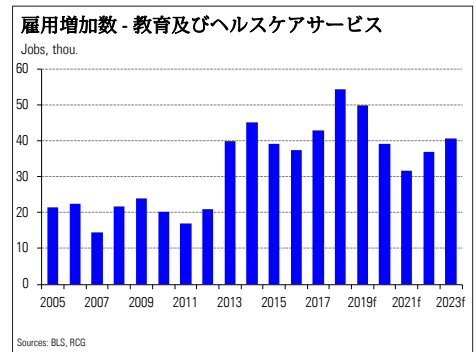
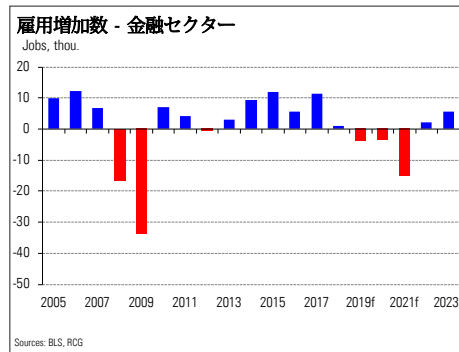
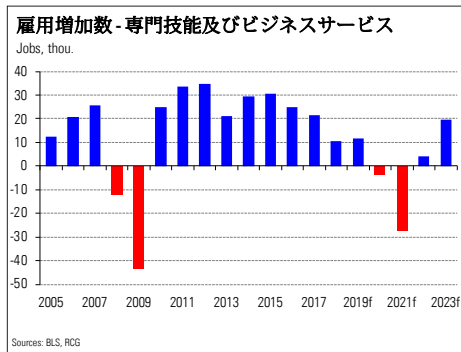
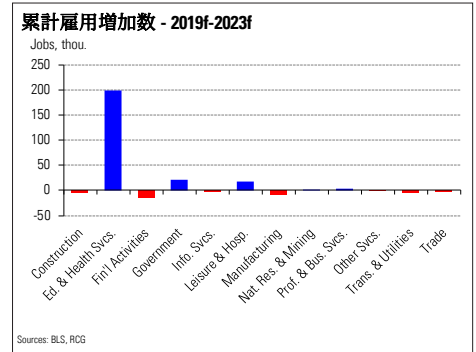
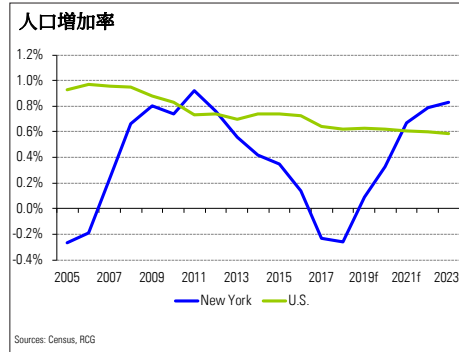
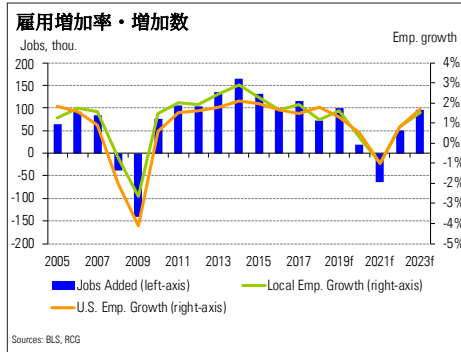
2014-2018: 2.0%
2019f-2023f: 0.6%

雇用者数(千)

2018 6,231

人口(千)

2018 12,190



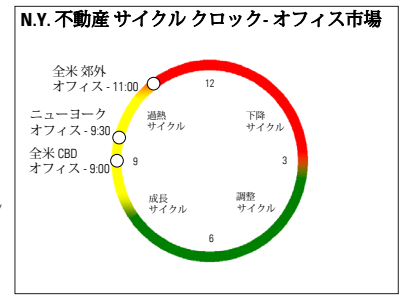
大都市圏：増加雇用数 ランキング

Metro Area	Yr/Yr Abs. Change	Yr/Yr % Change
New York, NY	98,900	1.6%
Dallas, TX	93,200	3.6%
Houston, TX	85,600	2.8%
Chicago, IL	81,100	1.7%
Phoenix, AZ	65,500	3.1%
Los Angeles, CA	62,500	1.4%
Atlanta, GA	52,900	1.9%
Seattle, WA	52,400	3.0%
Orlando, FL	51,400	4.0%
San Francisco, CA	42,000	3.3%

Sources: BLS, RCG

ミッドタウンオフィス市場の見通し

ミッドタウンオフィス市場の最近の空室率は、2016年から2018年までの9%台前半のレベルから上昇して10%台半ばとなっている。供給増加を反映して、年末にかけて空室率のわずかな上昇が続くと予想している。今後の見通しとして、大型建設案件と景気悪化に伴うリーシング需要の低下が相まって、ミッドタウンオフィス市場の空室率は今後数年は相当上昇すると予想している。2020年から2023年までに、合計で約1千5百万平方フィートの新規スペースが提供されると予想され、これはニューヨーク圏における新規建設予定の約90%を占める。Aクラスの新規物件や新たにリノベーションされる物件に対するリース需要は、総じて堅調に推移すると見られるが、今後数年間はリースアップがより困難になるリスクも存在する。また、古くて効率が悪いフロアプランのBクラスおよびCクラスの物件に対する需要は引き続き低調であろう。全体として見れば、2020年のミッドタウンオフィス市場の空室率は11%台前半から半ばのレンジまで上昇し、2021年にはさらに12%台半ばとなり、2022年には13%を超えると予想している。その後予測期間の最終年には若干低下するだろう。ミッドタウンオフィス市場の平均賃料は、2017年、2018年の2年連続の下落の後、2019年上半期はわずかに上昇しており、年末まで若干のプラスで推移するだろう。ただし、今後については、リーシング活動が鈍化するため、2020年の賃料上昇は僅かなものとなるだろう。さらに、2021年には平均募集賃料が3%以上低下すると予想するが、これはDowntownまたはMidtown Southでの予想よりもやや大きい低下である。その後、2022年の賃料の伸びは非常に限定的で、2023年に2%台半ばとなるだろう。



オフィス市場全体 リスク評価

2019f-2020f: 中-高
2021f-2023f: 中

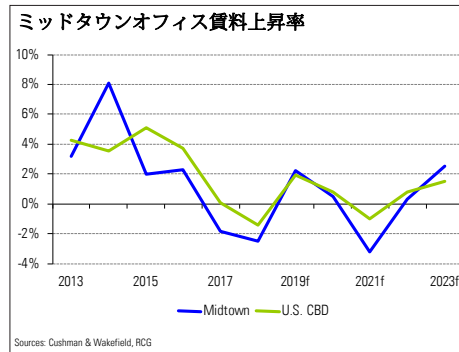
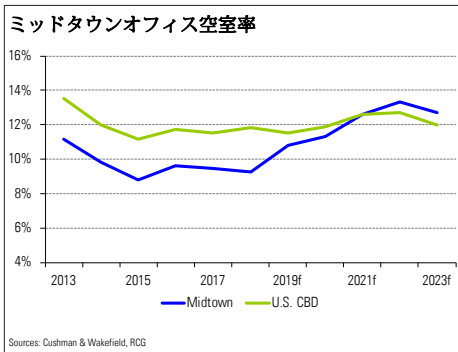
ミッドタウン

平均新規建設(平方フィート、千)

2014-2018: 828.7
2019f-2023f: 4,120.0

平均賃料上昇率

2014-2018: 1.6%
2019f-2023f: 0.5%



全米CBDオフィス賃料 トップ10(高い順)

Metro Area	Rental Rate	Metro Area	Rental Rate
Midtown South, NY	\$82.32	Seattle, WA	\$44.99
San Francisco, CA	\$81.25	Stamford, CT	\$44.64
Midtown Proper, NY	\$76.56	Miami, FL	\$44.24
Boston, MA	\$66.06	Brooklyn, NY	\$44.23
Downtown, NY	\$63.40	Los Angeles, CA	\$43.92
Austin, TX	\$56.21	Ft. Lauderdale, FL	\$41.80
Washington, DC	\$54.61	Chicago, IL	\$40.71
Oakland, CA	\$49.70	Houston, TX	\$39.96
San Jose, CA	\$49.65	Sacramento, CA	\$38.69
West Palm Beach, FL	\$48.46	Denver, CO	\$38.13
U.S.	\$54.62		

オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

	2015	2016	2017	2018	2019Q2	2019f	2020f	2021f	2022f	2023f
残存物件 (平方フィート、千)	497,871	500,658	503,066	508,947	510,388	516,317	521,092	524,014	529,764	532,814
新規建設 (平方フィート、千)	519	2,786	2,408	5,881	1,441	7,370	4,775	2,922	5,750	3,050
純増面積 (平方フィート、千)	3,702	-619	3,028	1,131	-3,453	2,050	2,670	-4,550	3,125	7,100
入居済み面積 (平方フィート、千)	448,491	447,873	450,901	452,032	448,579	454,082	456,752	452,202	455,327	462,427
空室率	9.9%	10.5%	10.4%	11.2%	12.1%	12.1%	12.3%	13.7%	14.1%	13.2%
賃料 (¢/平方フィート)	\$58.00	\$60.24	\$59.37	\$58.96	\$61.92	\$62.36	\$63.01	\$61.46	\$61.94	\$63.52
賃料上昇率	3.6%	3.9%	-1.4%	-0.7%	5.0%	5.8%	1.0%	-2.5%	0.8%	2.6%

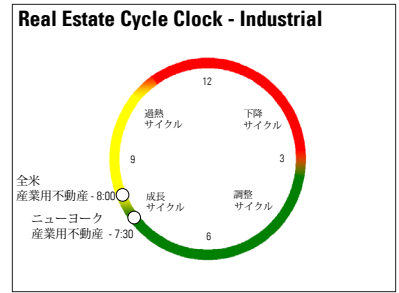
ミッドタウンオフィス市場 統計⁽¹⁾

	2015	2016	2017	2018	2019Q2	2019f	2020f	2021f	2022f	2023f
残存物件 (平方フィート、千)	238,803	240,696	240,937	242,427	243,270	248,127	252,127	254,727	260,327	263,027
新規建設 (平方フィート、千)	519	1,893	241	1,490	844	5,700	4,000	2,600	5,600	2,700
純増面積 (平方フィート、千)	2,964	-305	590	1,876	-2,359	1,300	2,300	-1,000	3,000	4,000
入居済み面積 (平方フィート、千)	217,829	217,524	218,114	219,990	217,631	221,290	223,590	222,590	225,590	229,590
空室率	8.8%	9.6%	9.5%	9.3%	10.5%	10.8%	11.3%	12.6%	13.3%	12.7%
賃料 (¢/平方フィート)	\$76.65	\$78.39	\$76.94	\$75.03	\$76.56	\$76.68	\$77.06	\$74.60	\$74.82	\$76.69
賃料上昇率	2.0%	2.3%	-1.8%	-2.5%	2.0%	2.2%	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

ニューヨークの産業用不動産市場の強さの原因として、引き続きいくつかの要因が存在している。第一に、賃金の増加による消費者信頼感の上昇やe-コマースへの支出増大によって、倉庫/配送施設スペースに対する需要が大きく盛上がり続けている。特に、マンハッタンやその他の区の住人で当日または翌日配送を望む消費者のニーズに対して、最も効率的に対応できるようなエリアでこれが顕著である。第二に、現在の貿易戦争にもかかわらず、ニューヨーク港とニュージャージー港を通過する港湾貨物の量は依然として大きく、コンテナ総量（20フィートコンテナ換算（TEUs）で測定）は現在のところ前年比5.5%増加している。第三に、クオリティの高い研究開発用スペースへの需要が増加し続けていることである。この理由としては、拡大を続けるライフサイエンスおよびテクノロジー部門において、ニューヨーク地域における高度な教育を受けた研究者や知識産業労働者の活用を目指しているためである。倉庫/配送施設やR & D用物件では利用可能なスペースが不足しているため、産業用不動産の事業環境は好調で、当面はこの状況が続くだろう。しかし、今後については、予想される米国の景気後退の影響から、経済状況の悪化、消費者支出の低下、港湾貨物量の停滞、R&D支出抑制等の可能性がある。産業用不動産への需要は他の不動産よりも良好に維持される見込みだが、これらの要因が絡み合うことで、今後数年間は、テナント需要の減少、空室率の上昇および賃料の伸びの鈍化をもたらすだろう。



産業用市場 リスク評価

2019f-2020f:	中
2021f-2023f:	中

