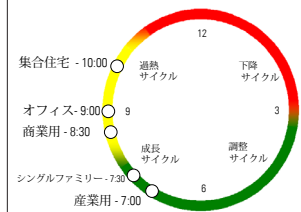


ニューヨーク経済の動向

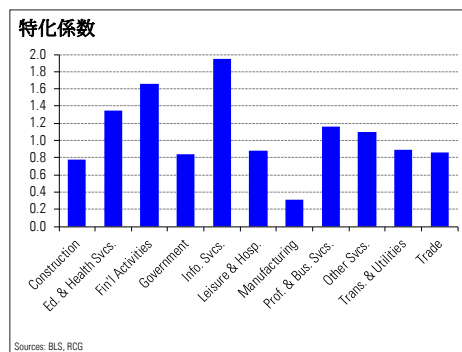
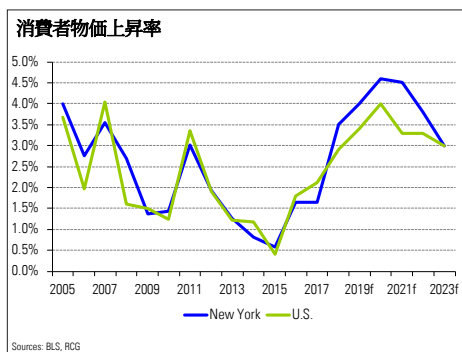
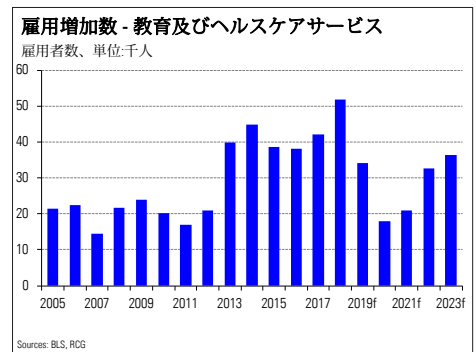
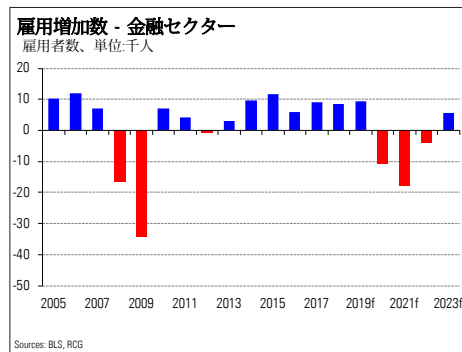
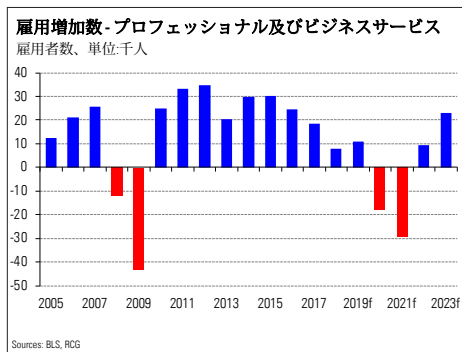
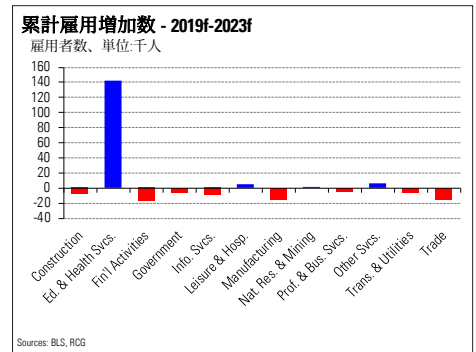
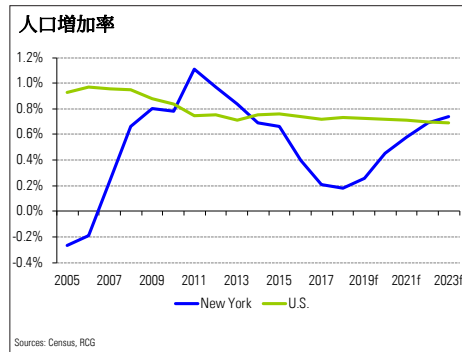
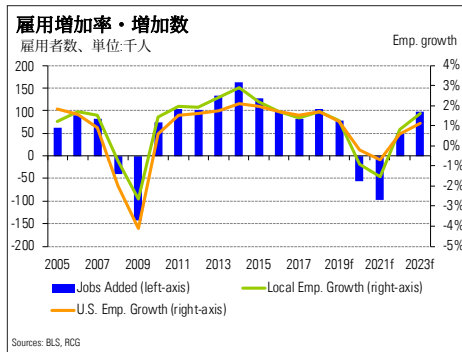
2018年の経済は年間を通して拡大を続けたものの、雇用増加は過去5年間の平均2.1%を若干下回った。採用急増によって教育およびヘルスケア部門が雇用増加全体のほぼ半分を占めた。個人所得の増加が引き続き消費や域内景気の下支えとなった。またレジャーおよび娯楽施設部門の雇用も急増し、増加数では第2位となった。失業率は4.2%へ低下し、これは1980年以来の最低レベルである。ただし、生計費の高騰で多くの住民が転出することとなり、転入者数で見ればニューヨークはRCGの対象市場の中で最低のグループにランク付けされる。ニューヨークでは2018年にネットで5万人が転出したと推計しているが、これは3年連続の転出である。今後について、2019年の景気は緩やかなペースで増大を続けると予想しているが、雇用増加が2018年は1.7%、2019年は1.2%となるため、景気は力強さを欠くだろう。域内の雇用は2020年0.9%減少、2021年1.6%減少と予想している。その後の予測期間後半の2年間において雇用は安定的に増加すると見込んでいる。転出は2019年および2020年を通して継続するだろう。その後の数年間は転入数や人口増加に改善が見られるだろう。人口動向に不安定さはあるものの、ニューヨークは米国の最大規模の金融業、法律事務所およびメディア企業等の本拠地であり、こうした企業が将来の景気動向に相応の安定をもたらすだろう。短期および中期のいずれにおいてもニューヨークの経済的リスクは適度なものである。

N.Y. 不動産サイクルクロック



景気見通しリスク判断

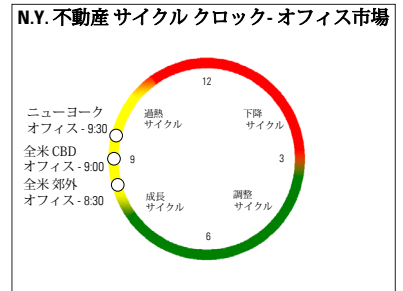
2019f-2020f:	中
2021f-2023f:	中
平均雇用増加率	
2014-2018e:	2.0%
2019f-2023f:	0.2%
雇用者数(千)	
2018e	6,199
人口(千)	
2018e	12,489



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	93,000	3.1%
Dallas, TX	87,900	3.4%
New York, NY	83,600	1.4%
Los Angeles, CA	67,900	1.5%
Phoenix, AZ	58,600	2.9%
Washington, DC	57,500	1.8%
Philadelphia, PA	53,800	1.9%
Boston, MA	52,400	1.9%
Atlanta, GA	50,900	1.9%
Inland Empire, CA	49,100	3.4%

Sources: BLS, RCG



ミッドタウンオフィス市場の見通し

Demand for office space in Midtown Manhattan continued to increase. As a result, the vacancy rate improved somewhat, while the average asking rent increased slightly. However, the Midtown office market is in the latter stages of the market cycle, with significant new supply in the pipeline, and operating metrics have eased somewhat compared with recent years. We expect rent growth to finish the year at 0.2%, compared with the 2.8% average pace of the last five years. Similarly, the vacancy rate should increase through year-end to 9.6%, up from a cyclical-low of 8.8% in 2015. Construction activity continued to rapidly accelerate. We expect nearly 2.5 million square feet to complete through the end of the year. Demand from large, office-using tenants should support the lease up of newly completed space, as many are able to pay higher rents and still save on costs because of more space-efficient floor plans and higher density. Looking ahead, we expect nearly 9 million square feet to complete during the next two years, with much of the space concentrated in the Hudson Yards development projects. The robust development pipeline poses an elevated supply-side risk, as we expect more office space to complete in 2019 than in any year in the past two decades. Going forward, the average asking rent should increase further in 2019, before economic conditions weaken, and tenant demand softens. The average asking rent should contract slightly in 2020 and 2021 before stabilizing through the end of the forecast period. Similarly, robust deliveries during the near term should drive the vacancy rate up. Thereafter, during the medium term, the vacancy rate is forecasted to increase further as leasing activity is outpaced by average annual completions of 2.6 million square feet from 2020 through 2023.

オフィス市場全体 リスク評価

2019f-2020f: 中
2021f-2023f: 中

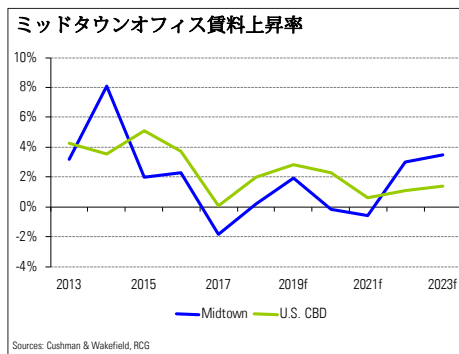
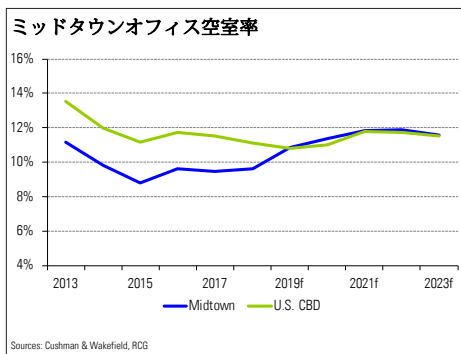
ミッドタウン

平均新規建設(平方フィート、千)

2014-2018e: 1,022.3
2019f-2023f: 3,280.0

平均賃料上昇率

2014-2018e: 2.1%
2019f-2023f: 1.5%



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 Proper, NY	\$77.44	West Palm Beach, FL	\$44.14
San Francisco, CA	\$74.69	San Jose, CA	\$43.09
Midtown South, NY	\$71.07	Brooklyn, NY	\$42.56
Downtown, NY	\$62.92	Los Angeles, CA	\$42.25
Boston, MA	\$59.57	Seattle, WA	\$40.92
Washington, DC	\$55.01	Ft. Lauderdale, FL	\$40.57
Austin, TX	\$52.37	Chicago, IL	\$39.47
Stamford, CT	\$46.02	Houston, TX	\$39.24
Oakland, CA	\$44.81	Sacramento, CA	\$35.95
Miami, FL	\$44.59	Honolulu, HI	\$35.64
U.S.	\$52.59		

Note: Latest data as of 2018
Sources: Cushman & Wakefield, various local brokers

オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

		2015	2016	2017	2018Q2	2018e	2019f	2020f	2021f	2022f	2023f
残存物件	(SF,000)	498,945	501,731	504,139	507,373	511,182	519,157	521,852	527,027	530,127	535,127
新規建設	(SF,000)	519	2,786	2,408	3,234	7,043	7,975	2,695	5,175	3,100	5,000
純増面積	(SF,000)	3,655	-667	3,055	-537	3,230	5,235	-1,995	-50	4,545	7,200
入居済み面積	(SF,000)	449,360	448,693	451,748	451,211	454,978	460,213	458,218	458,168	462,713	469,913
空室率		9.9%	10.6%	10.4%	11.1%	11.0%	11.4%	12.2%	13.1%	12.7%	12.2%
賃料	(\$/SF)	\$57.85	\$60.05	\$59.20	\$59.05	\$59.96	\$62.10	\$61.74	\$61.05	\$62.68	\$65.08
賃料上昇率		3.5%	3.8%	-1.4%	-0.3%	1.3%	3.6%	-0.6%	-1.1%	2.7%	3.8%

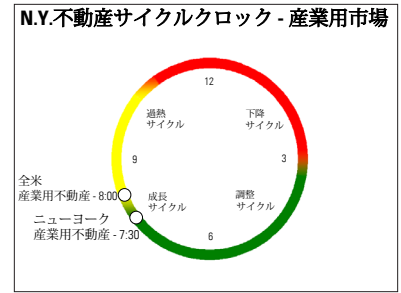
ミッドタウンオフィス市場 統計⁽¹⁾

		2015	2016	2017	2018Q2	2018e	2019f	2020f	2021f	2022f	2023f
残存物件	(SF,000)	238,183	240,076	240,317	240,388	242,775	248,975	251,275	253,275	256,175	259,175
新規建設	(SF,000)	519	1,893	241	71	2,458	6,200	2,300	2,000	2,900	3,000
純増面積	(SF,000)	2,958	-300	589	701	1,900	2,500	800	500	2,500	3,400
入居済み面積	(SF,000)	217,264	216,964	217,553	218,254	219,453	221,953	222,753	223,253	225,753	229,153
空室率		8.8%	9.6%	9.5%	9.2%	9.6%	10.9%	11.4%	11.9%	11.9%	11.6%
賃料	(\$/SF)	\$76.65	\$78.39	\$76.94	\$77.44	\$77.09	\$78.56	\$78.40	\$77.93	\$80.27	\$83.08
賃料上昇率		2.0%	2.3%	-1.8%	0.6%	0.2%	1.9%	-0.2%	-0.6%	3.0%	3.5%

(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

経済情勢が好調なため、域内配送や倉庫向けの施設へのテナント需要が増加している。さらに、e-コマースの出荷・配送業務の増大により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（発送センター）に対する需要が拡大している。多数の老朽化した倉庫および以前の工場が産業用不動産から住居用ロフトや共同オフィス用スペースに転換されている。これは特にブルックリンやクイーンズの老朽施設に見られる傾向で、そこでは従来型の製造業をベースとするテナント需要が減少を続けている。このような施設の便利かつ多目的用途への転換によって空室率はさらに低下するだろう。いくつかの地区で投資用の建設中または近々竣工予定のBTS施設があり、これにはSouth Bronxでの42万5千スクエアフィートの配送センターが含まれる。ただし、ウオーターフロントにある産業用施設の転換が続いているのは、新たな居住者がその一帯に引寄せられているためである。主要な国際空港に近い戦略的立地の産業用施設や複合一貫輸送施設に対する投資家の需要には強いものがあるが、投資額全体では減少している。過去12か月間の取引額は前年から約21%低下し、26億ドルであった。力強い経済、e-コマースの移送・配送活動の増大および域内の大規模人口等が今後の開発やリーシング活動を引き続き促進するだろう。ただし中期的には、景気が弱含むことから、特に2020年、2021年は産業用スペースへの需要はやや落ち込むと予測している。総じていえば、予測期間中のニューヨーク産業用不動産市場のリスクは穏当なレベルで推移するだろう。



産業用市場 リスク評価

2019f-2020f:	中
2021f-2023f:	中

