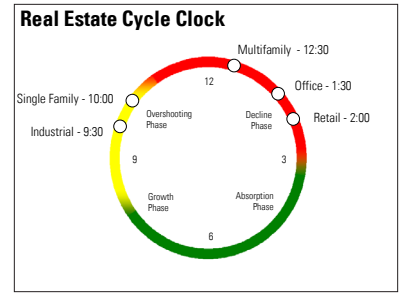
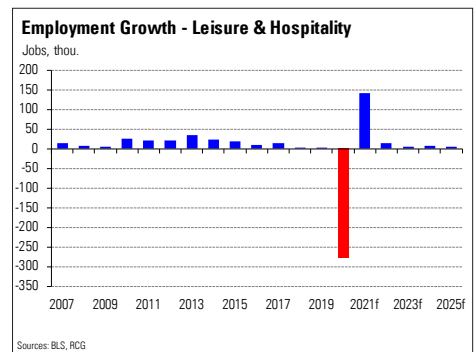
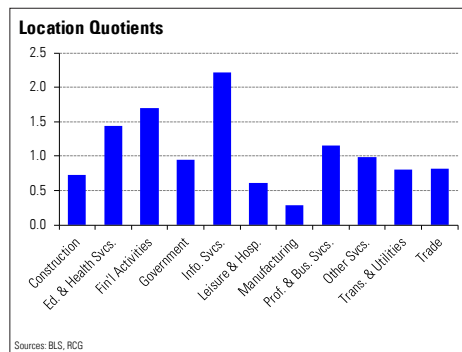
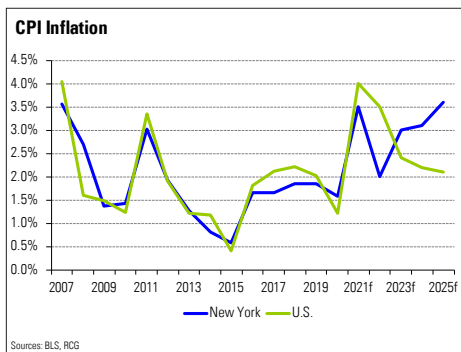
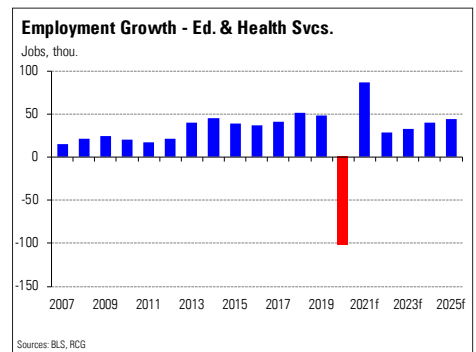
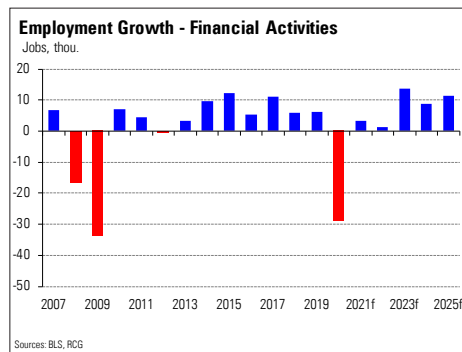
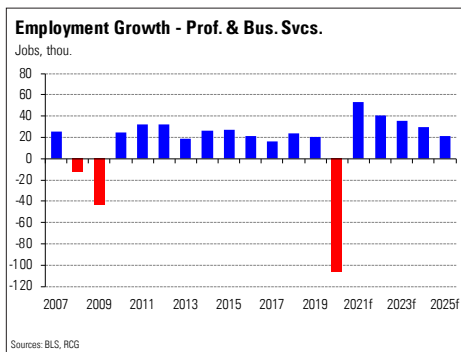
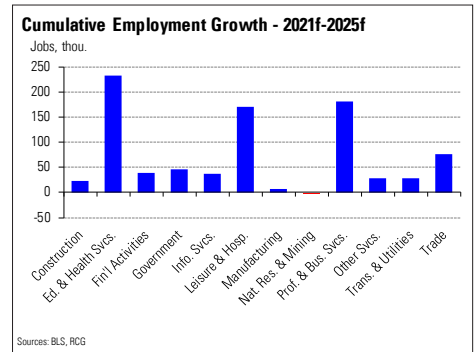
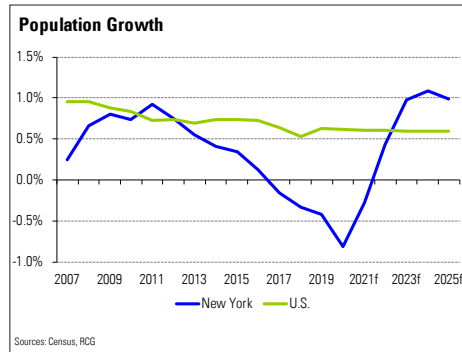
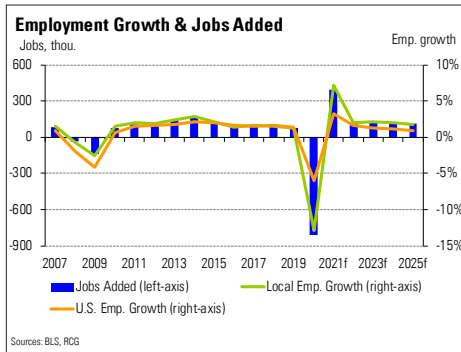


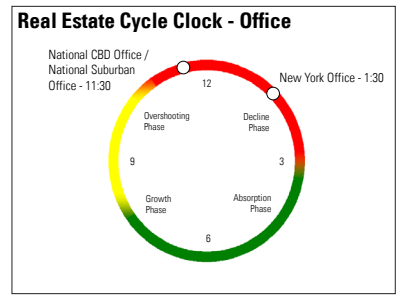
ニューヨーク経済の動向

COVID-19デルタ変異株の感染率が急増するなか、夏の後半に雇用の増加が鈍化したため、ニューヨークの景気回復は2021年秋まで弱い状態が続いた。2021年2月から2021年秋まで、総雇用者数はパンデミック前の水準より7.6%減少しており、RCG調査対象市場の中で3番目に大きなデルタ株の悪影響を受けている。ニューヨークのセクター別の雇用減少率を見ると、12部門のうち8部門が下位15位に含まれている。最も悪化したのはレジャー・娯楽施設部門で、2021年秋までの雇用者はパンデミック前のピーク時に比べて約25%、14万8,000人減少した。雇用回復の遅れている市場のなかで、ニューヨークは、Bay Area市場に次いでレジャー・娯楽施設部門の雇用回復率は下位4市場に含まれている。専門職能・ビジネスサービス部門、金融サービス部門も他の主要なビジネスセンターに比べて回復が遅れており、これらの部門の雇用者はパンデミック前の水準からそれぞれ6.5%、5.4%の減少となり、合計で9万8,000人の減少となっている。ニューヨークの失業率は2021年秋時点では7.6%と高水準にあるが、過去を見ると、失業率が高かったのは2020年5月の18.1%、低いのはパンデミック前の3.8%である。今後は、特にCOVID-19の制限緩和により、このレジャー・娯楽施設部門の力強い雇用の回復を伴いながら、雇用改善が続くと予想する。ただし、この部門の雇用が大幅に増加するためには、国際的なビジネス関係の出張者や観光客の回復、また公共交通機関に対する市民の信頼回復が必要だろう。2022年の雇用回復は2%台前半まで緩やかに低下し、その後2025年にかけて徐々に減速するだろう。中長期的には、さまざまな業種の企業がニューヨークで事業を展開したり、拠点を開設したりすることで、ニューヨークはグローバルなビジネスセンター、金融センターであり続けるだろう。



Economic Risk Assessment	
2021f-2022f:	Medium-High
2023f-2025f:	Medium-High
Average Employment Growth	
2016-2020:	-1.4%
2021f-2025f:	3.0%
Employment Base (thou.)	
2020	5,475
Population (thou.)	
2020	12,033





Outlook: Midtown Office Market

ミッドタウンの不動産市場は、比較的堅調だった2020年の後、マンハッタンの他の市場と比較すると、2021年の秋まで悪化が続いている。空室率は、2021年半ばには19%まで低下したものの、この秋には20%に近づいている。これはミッドタウンの過去20年間で最も高い空室率である。他の多くの主要市場と同様にサブリースの空きスペースは2021年半ばにピークを打ち、減少に転じているものの、その後は長期のダイレクトリースが可能なスペースの利用が増加している。2021年半ばのミッドタウンでは、サブリース物件が空室全体の4分の1以上を占めており、パンデミック前と比較して約76%増加している。空きスペースの大半は、ダイレクトリースとサブリースを問わず、Grand Central市場に存在しているが、このサブマーケットでのリーシングがミッドタウン市場全体の4分の1近くを占めたことで、2021年に大きな注目を集めた。ミッドタウンの平均賃料は、2021年半ばに前年比でMidtown Southに次いで2番目に大きな下げ幅を記録した後、秋にかけてさらに低下している。ミッドタウンの市況は、今後数年間に竣工が予定されているプロジェクトのプレリースがわずかであることから、短期的には弱い状態が続く予想する。空室率は2021年末まで上昇を続け、2023年までは総面積850万フィートを超えるこれらのプロジェクトの竣工に伴い、さらに上昇を続けるものと予想される。RCGでは、今後マンハッタンの一等地のオフィス市場で需要が回復するのに伴い、予測期間の終わりまで空室率は徐々に改善すると予想している。2022年には、ハイエンドのAクラスのスペースが市場に加わり、リーシング活動が回復するため、平均募集賃料は緩やかなペースで回復するだろう。また予測期間中、賃料の伸びは2%前半から3%台中盤まで加速すると予想している。

Overall Office Risk Assessment

2021f-2022f: High
 2023f-2025f: Medium-High

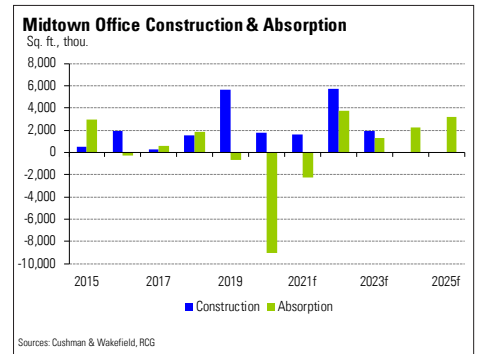
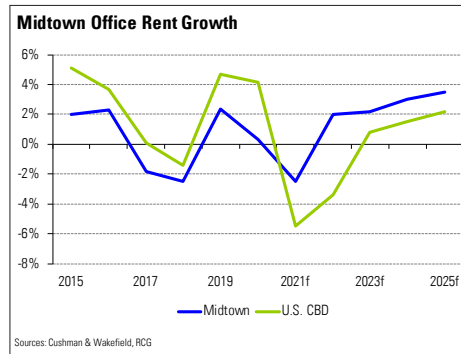
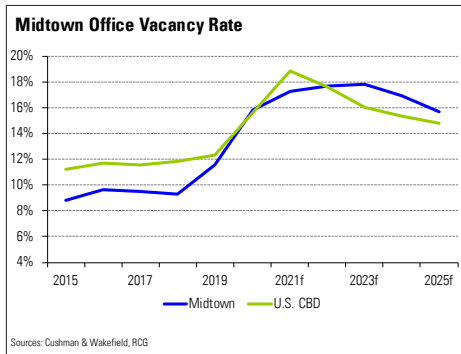
Midtown

Avg. New Const. (SF, thou.)

2016-2020: 2,192.6
 2021f-2025f: 1,848.2

Avg. Rent Growth

2016-2020: 0.1%
 2021f-2025f: 1.6%



Overall Office Market Statistics⁽¹⁾

		2017	2018	2019	2020	2021Q2	2021f	2022f	2023f	2024f	2025f
Stock	(SF,000)	496,909	502,791	511,299	515,488	517,834	520,211	526,649	531,149	531,149	531,149
New Construction	(SF,000)	2,408	5,881	8,508	4,189	2,346	4,724	6,438	4,500	0	0
Net Absorption	(SF,000)	3,002	1,237	-402	-15,299	-12,561	-3,175	6,325	4,335	5,365	7,280
Occupied Stock	(SF,000)	445,331	446,568	446,166	430,867	418,305	427,692	434,017	438,352	443,717	450,997
Vacancy Rate		10.4%	11.2%	12.7%	16.4%	19.2%	17.8%	17.6%	17.5%	16.5%	15.1%
Rent	(\$/SF)	\$59.42	\$59.00	\$62.34	\$63.55	\$62.05	\$63.04	\$64.73	\$66.85	\$68.66	\$70.96
Rent Growth		-1.5%	-0.7%	5.7%	1.9%	-2.4%	-0.8%	2.7%	3.3%	2.7%	3.3%

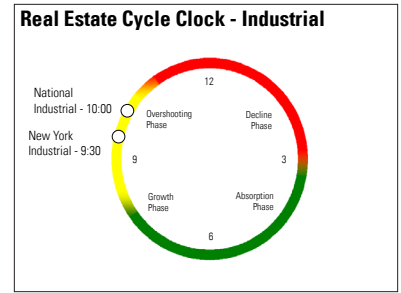
Midtown Office Market Statistics⁽¹⁾

		2017	2018	2019	2020	2021Q2	2021f	2022f	2023f	2024f	2025f
Stock	(SF,000)	239,878	241,368	246,974	248,707	249,532	250,307	255,998	257,948	257,948	257,948
New Construction	(SF,000)	241	1,490	5,606	1,733	825	1,600	5,691	1,950	0	0
Net Absorption	(SF,000)	588	1,874	-654	-9,019	-7,182	-2,300	3,700	1,300	2,200	3,200
Occupied Stock	(SF,000)	217,155	219,029	218,375	209,356	202,175	207,056	210,756	212,056	214,256	217,456
Vacancy Rate		9.5%	9.3%	11.6%	15.8%	19.0%	17.3%	17.7%	17.8%	16.9%	15.7%
Rent	(\$/SF)	\$76.94	\$75.03	\$76.80	\$77.06	\$73.79	\$75.13	\$76.64	\$78.32	\$80.67	\$83.50
Rent Growth		-1.8%	-2.5%	2.4%	0.3%	-4.2%	-2.5%	2.0%	2.2%	3.0%	3.5%

(1) Construction, net absorption and rent growth are year-to-date values.

Outlook: Industrial Market

ニューヨークの産業用不動産市場は、良質な倉庫や配送施設が不足しているため大幅な改善の見込みは限られているものの、2021年を通じて概ね安定している。運輸・倉庫業の雇用は2021年秋まで低迷しており、雇用者数はパンデミック前のピークである2020年2月と比較して8.1%減少している。雇用の回復が遅れているにもかかわらず、The Port of New York and New Jersey(The Port)における貨物取扱は堅調である。2021年9月の総貨物量(20フィートコンテナ換算(TEU))は、比較的堅調であった2020年の同時期に続き、前年同期比で23.7%増加している。The Portでは、夏の後半に問題となり、またLong Beachなど西海岸の港に秋まで影響を与え続けた貨物の著しい滞留は解決されたとみられる。空室率は秋にかけてやや低下したものの高めの4%台後半で推移し、一方平均募集賃料は全体的に安定している。2021年半ばの時点で建設中のスペースは230万平方フィートを超え、その多くがQueens市場にあり、さらに650万平方フィートのスペースが計画・提案されている。この市場では、現在利用可能な物件の多くは古くまた立地も良くないため、3PL事業者、e-コマース業者、倉庫/配送業者から最新のAクラススペースへのニーズが極めて高い。RCGでは、e-コマースに対する消費者の需要がさらに高まるなか、今後も米国の大都市にサービスを提供するための産業用施設に対する需要は力強く推移すると予想している。



Industrial Risk Assessment	
2021f-2022f:	Low
2023f-2025f:	Low-Medium

