

## ミッドタウンオフィス市場の見通し

質への逃避を最も顕著に示している市場は、マンハッタンの高級Aクラスのオフィスの大半を含むミッドタウンである。このAクラスのオフィスへの需要によって2022年初頭のリーシング活動が活発化し、この時期のリーシングは2019年の同時期のレベルを上回っている。その結果、2021年末から2022年初めにかけて、Aクラスの空室は5%減少し、一方B・Cクラスの空室は40%近く増加している。しかし全体としては、2022年初頭まで利用可能なスペースは純増し、空室率上昇をもたらしている。市場の全般的な弱さやB・Cクラスのオフィスの増大が平均募集賃料にマイナスの影響を与え、2021年の4%以上低下に続いて、2022年初頭まで平均募集賃料は低下が続いている。2022年にはPenn Station/Hudson Yards周辺で大規模ビルの竣工が予定されており、数百万平方フィートが供給され、また既存ビルの改修完了も供給増加をもたらすことになる。Aクラスのオフィスに対する需要は強まる一方、古いビルからのテナントの退去やPenn Station/Hudson Yards付近での膨大な供給により、2022年後半までは空室率に上昇圧力がかかると見られる。その後、建設活動が低下するなかで、世界有数のオフィスマーケットにある新しいAクラスビルを中心に旺盛な需要が見込まれるため、空室率は低下すると予想される。平均募集賃料は、2022年に若干上昇し、2023年にはより顕著な上昇を示すと予想される。賃料の上昇は2025年までは緩やかで2026年に加速するだろう。

### オフィス市場全体 リスク評価

2022f-2023f: 高  
2024f-2026f: 中-高

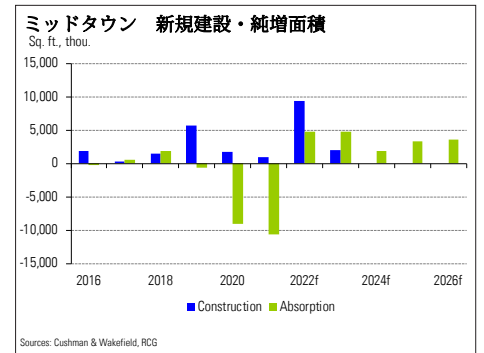
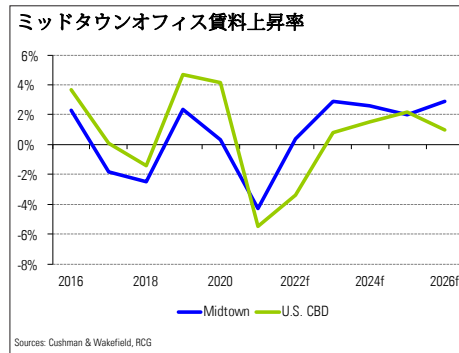
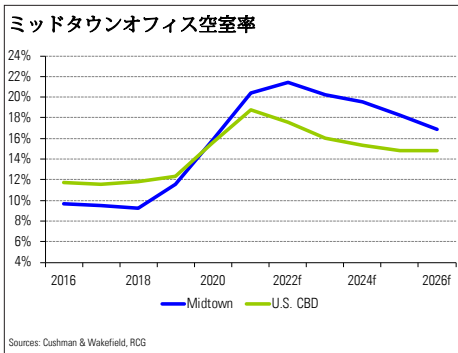
### ミッドタウン

#### 平均新規建設 (平方フィート、千)

2017-2021: 1,995.9  
2022f-2026f: 2,250.0

#### 平均賃料上昇率

2017-2021: -1.2%  
2022f-2026f: 2.2%



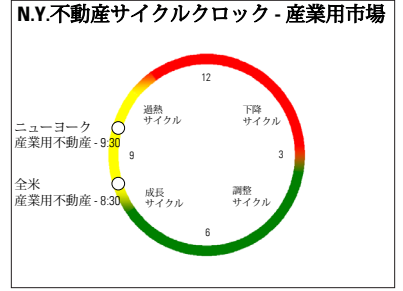
### オフィス市場全体 統計<sup>(1)</sup>

	2017	2018	2019	2020	2021e	2022f	2023f	2024f	2025f	2026f
在庫面積 (平方フィート、千)	497,359	503,241	511,749	515,488	518,135	531,004	539,119	539,119	539,119	539,119
新規建設 (平方フィート、千)	2,408	5,881	8,508	3,739	2,647	12,869	8,115	0	0	0
純増面積 (平方フィート、千)	2,995	1,243	-397	-15,682	-21,238	7,975	13,305	4,335	6,620	8,160
入居済み面積 (平方フィート、千)	445,702	446,945	446,548	430,867	409,629	417,604	430,909	435,244	441,864	450,024
空室率	10.4%	11.2%	12.7%	16.4%	20.9%	21.4%	20.1%	19.3%	18.0%	16.5%
賃料 (平方フィート、千)	\$59.38	\$58.96	\$62.31	\$63.55	\$62.33	\$63.57	\$65.34	\$66.90	\$68.04	\$69.88
賃料上昇率	-1.5%	-0.7%	5.7%	2.0%	-1.9%	2.0%	2.8%	2.4%	1.7%	2.7%

### ミッドタウンオフィス市場 統計<sup>(1)</sup>

	2017	2018	2019	2020	2021e	2022f	2023f	2024f	2025f	2026f
在庫面積 (平方フィート、千)	239,878	241,368	246,974	248,707	249,616	258,916	260,866	260,866	260,866	260,866
新規建設 (平方フィート、千)	241	1,490	5,606	1,733	909	9,300	1,950	0	0	0
純増面積 (平方フィート、千)	588	1,874	-654	-9,019	-10,697	4,700	4,800	1,800	3,300	3,525
入居済み面積 (平方フィート、千)	217,155	219,029	218,375	209,356	198,659	203,359	208,159	209,959	213,259	216,784
空室率	9.5%	9.3%	11.6%	15.8%	20.4%	21.5%	20.2%	19.5%	18.2%	16.9%
賃料 (\$/平方フィート)	\$76.94	\$75.03	\$76.80	\$77.06	\$73.75	\$74.04	\$76.19	\$78.17	\$79.73	\$82.05
賃料上昇率	-1.8%	-2.5%	2.4%	0.3%	-4.3%	0.4%	2.9%	2.6%	2.0%	2.9%

(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は、倉庫・流通センターの活発なリーシング活動に支えられ、2022年初頭まで市況の改善が続いた。ディストリビューターやサプライヤーは、過去2年間に枯渇した在庫を補うとともに強い消費者需要に応えるために商品の輸入を増やしている。ニューヨーク港・ニュージャージー港を通過するTEU（10フィート換算コンテナ）のボリュームは、2022年初めは240万個で、前年比11.7%増、2019年と比較して33.1%増となっている。倉庫に対するさらなる需要を示す指標を見ると、運輸・倉庫部門の雇用者は2022年初頭時点で、前年比約9%増、パンデミック前の水準より3.7%増となっている。配送・物流企業の旺盛な需要の結果、大量の施設の供給にもかかわらず、2022年初頭にかけてNorthern New JerseyやOuter Boroughs全域で空きスペースが減少した。タイトな市況が平均賃料の上昇圧力となり、2022年初頭まで賃料は急上昇している。市場のファンダメンタルズが良好なため、ニューヨーク地域の産業用不動産に対する投資家の関心が高まっている。12ヶ月間の取引額は2022年初頭の時点で65億ドルに急増し、2015年から2020年までの年間平均を80%近く上回っている。建設中のスペースは既存ストックの2%未満で、2022年初頭時点で50%近くがプレリースされている。今後、ニューヨークの産業用不動産市場は、旺盛な物流施設への需要と限られたスペースを背景にタイトな状態が続き、価格上昇圧力がもたらされると予想する。

産業用市場	リスク評価
2022f-2023f:	低
2024f-2026f:	中

