

ニューヨーク経済の動向 現在の状況

- 2023年のニューヨークの雇用者数は前年比で1%の増加にとどまり、これはRCG対象市場の中で最も低い増加率であった。
- ニューヨークの5つの主要部門のうち、専門職能・ビジネスサービス、金融および政府の3部門で雇用が減少し、全体の雇用増加率を下げる要因となっている。
- これに対して、最大の雇用部門である教育・医療サービス部門は、2023年に7%近く拡大し、RCG対象市場の中で増加率が最も高い15の市場のひとつとなった。
- こうした雇用減少の中、2023年の失業率は5%台前半に上昇している。

今後の見通し

- 今後、雇用の伸びは2024年にはやや鈍化すると見込まれる。その後2025年には伸びが加速し、中期的にはまた1%台前半まで上昇すると予想される。
- 失業率は2024年に5%台半ばまで上昇し、2025年には横ばいとなると予想する。その後、失業率は徐々に低下し、予測期間終了時には5%台前半になると見られる。
- 国外からの移民の流入に支えられ、総人口は2024年に回復を続け、予測期間中は安定推移すると見られる。しかし、連邦レベルでの移民政策の強化がニューヨークの人口増加に下振れリスクをもたらす可能性がある。

景気見通しリスク判断

2024f-2025f: 中-高
2026f-2028f: 中

平均雇用増加率

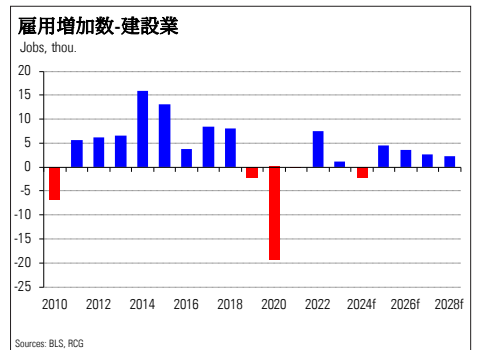
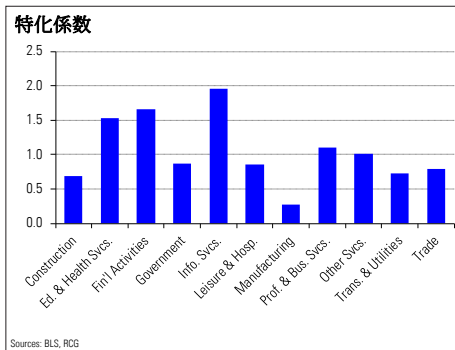
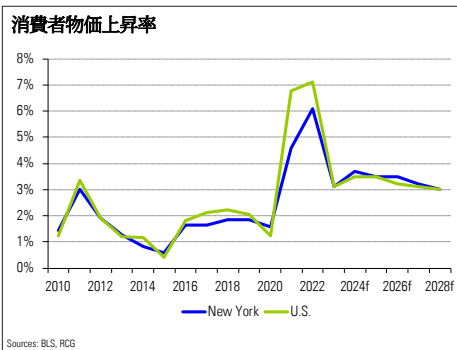
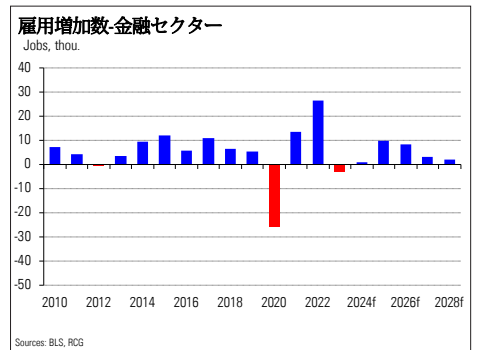
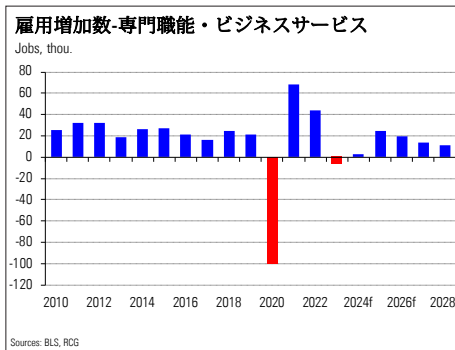
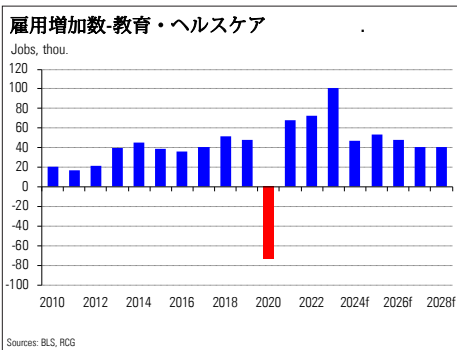
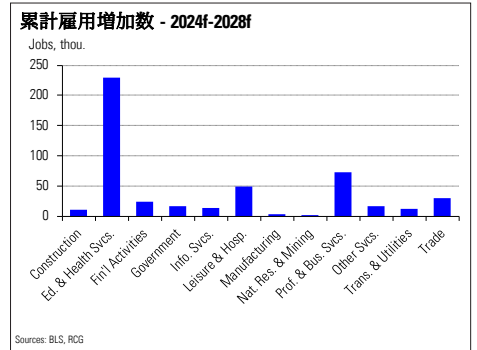
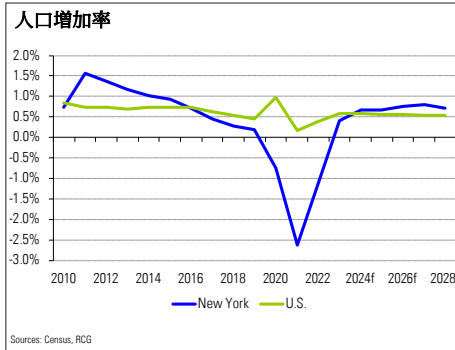
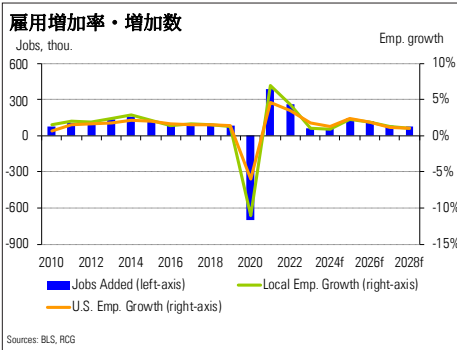
2018-2023: 0.5%
2024f-2028f: 1.5%

雇用者数(千)

2023 6,301

人口(千)

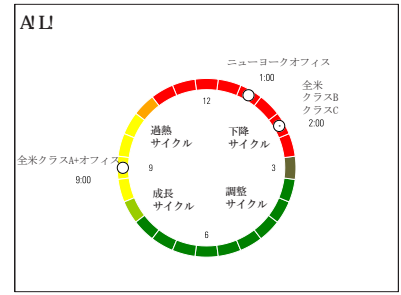
2023 12,292



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

- 2023年末においてリーシング活動は改善したものの、依然として2022年の水準を下回っている。一方で190万平方フィート以上のスペースが供給されている。
- 2023年第4四半期のミッドタウンの空室率は、前年同期比で20bp上昇した。しかし、同市場はマンハッタンの3つのオフィス市場の中で最もタイトな状態が続いている。
- 2023年のミッドタウンの平均募集賃料は前年比で上昇している。サブマーケットレベルでは、Park Ave.やPenn Stationといった一等地では賃料の伸びが比較的堅調だが、Murray Hill, Time Square SouthおよびWest Sideのような他のサブマーケットでは上昇は限定的である。
- 2025年竣工予定の240万平方フィートの大型プロジェクト1件を除き、残りのパイプラインは小規模ビルである。
- 新規リーシングは、当面は縮小傾向にあり、新規スペースの供給と足並みを揃えていくものと思われる。RCGでは、空室率は22%強で安定的に推移すると予想している。ミッドタウンの空室率は、中期的には20%台後半まで改善すると見込まれる。
- 空室率の上昇により賃料には下落圧力がかかるだろう。平均募集賃料は2026年までに約12%下落し、予測期間のその後2年間はそれぞれ若干上昇すると予想される。



オフィス市場全体 リスク評価

2024f-2025f: 高
2026f-2028f: 中-高

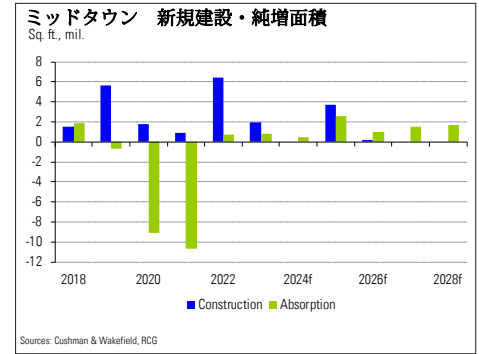
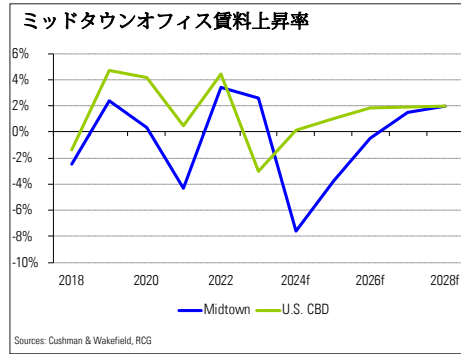
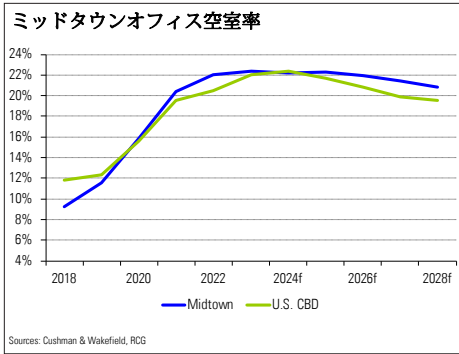
ミッドタウン

平均新規建設(平方フィート、千)

2018-2023: 3,318.5
2024f-2028f: 786.0

平均賃料上昇率

2018-2023: 0.9%
2024f-2028f: -1.7%



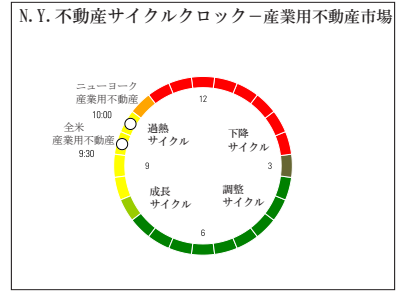
オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

	2019	2020	2021	2022	2023	2024f	2025f	2026f	2027f	2028f
在庫面積 (平方フィート、千)	505,911	509,650	512,059	520,535	525,281	527,297	531,507	531,797	531,797	535,097
新規建設 (平方フィート、千)	8,508	3,739	2,409	8,476	4,746	2,016	4,210	290	0	3,300
純増加面積 (平方フィート、千)	-261	-15,566	-21,014	-295	468	1,050	4,650	5,335	5,725	6,670
入居済面積 (平方フィート、千)	441,685	426,119	405,105	404,810	405,278	406,328	410,978	416,313	422,038	428,708
空室率	12.7%	16.4%	20.9%	22.2%	22.8%	22.9%	22.7%	21.7%	20.6%	19.9%
賃料 (\$/平方フィート)	\$62.59	\$63.82	\$62.57	\$65.19	\$66.64	\$61.75	\$59.82	\$59.80	\$60.75	\$62.17
賃料上昇率	5.7%	2.0%	-2.0%	4.2%	2.2%	-7.3%	-3.1%	0.0%	1.6%	2.3%

ミッドタウンオフィス市場 統計⁽¹⁾

	2019	2020	2021	2022	2023	2024f	2025f	2026f	2027f	2028f
在庫面積 (平方フィート、千)	249,969	251,702	252,611	259,010	260,956	260,956	264,676	264,886	264,886	264,886
新規建設 (平方フィート、千)	5,606	1,733	909	6,399	1,945	0	3,720	210	0	0
純増加面積 (平方フィート、千)	-724	-9,146	-10,725	725	808	450	2,550	1,000	1,500	1,650
入居済面積 (平方フィート、千)	221,023	211,878	201,153	201,878	202,685	203,135	205,685	206,685	208,185	209,835
空室率	11.6%	15.8%	20.4%	22.1%	22.3%	22.2%	22.3%	22.0%	21.4%	20.8%
賃料 (\$/平方フィート)	\$76.80	\$77.06	\$73.75	\$76.25	\$78.23	\$72.28	\$69.54	\$69.19	\$70.23	\$71.63
賃料上昇率	2.4%	0.3%	-4.3%	3.4%	2.6%	-7.6%	-3.8%	-0.5%	1.5%	2.0%

(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

- 2023年、ニューヨーク地域の物流・倉庫スペースに対する需要は軟化した。世界貿易の混乱に加え、多くのテナントがここ数年で倉庫ニーズを満たし、また一部のテナントは必要スペースの規模適正化を始めている。
- 2023年にはリーシング活動が鈍化し Northern New JerseyとOuter Boroughs (マンハッタン以外の行政区)ではそれぞれ前年比20%以上、30%以上減少している。
- Northern New Jerseyでは大量の新規産業用スペースが空室となり、2023年の空室率は急上昇した。一方、マンハッタンを除くOuter Boroughsの産業用不動産市場は比較的安定していた。

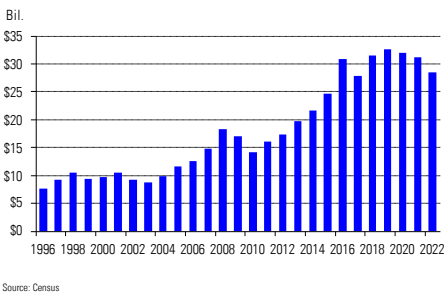
今後の見通し

- ニューヨークの産業用不動産の建設パイプラインは、2023年後半から減少し始めている。市況の悪化と資本市場の逼迫を背景に、新規着工は当面わずかなものにとどまると予想される。
- この結果、ニューヨークの市況は落ち着くと見込まれる。空室率は比較的タイトな状態が続くと予想され、賃料の上昇は鈍化する可能性があるものの、平均募集賃料が下がることはないと予想される。
- 全体として、RCGでは、ニューヨークの産業用不動産市場のリスクを短期的には「中程度」、中期的には「低～中程度」と評価している。

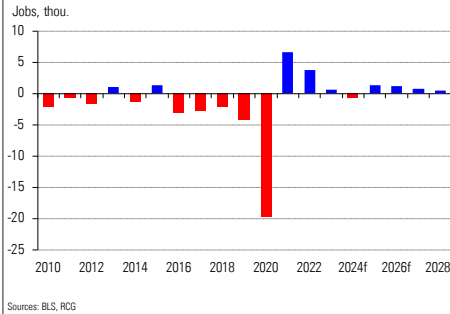
産業用市場リスク評価

2024f-2025f: 中
2026f-2028f: 低-中

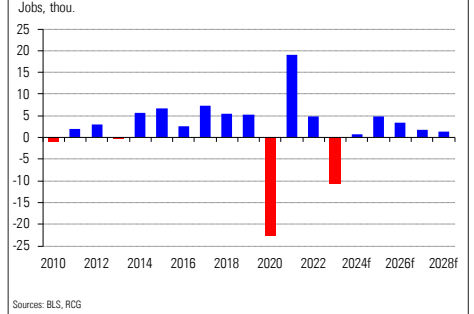
NY民間非住宅建設工事



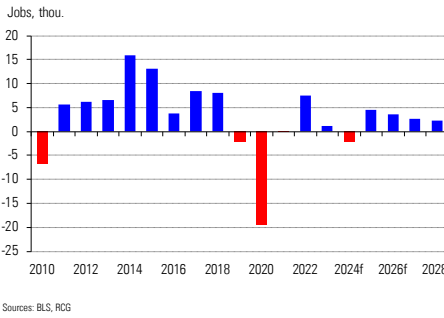
雇用増加数 - 製造業



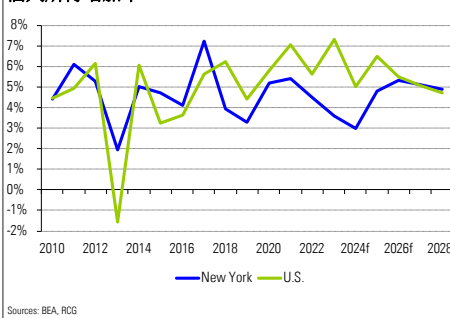
雇用増加数 - 運輸・公共事業



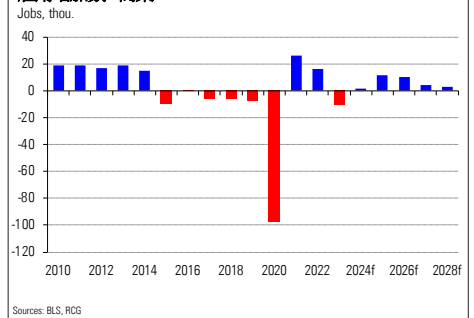
雇用増加数 - 建設



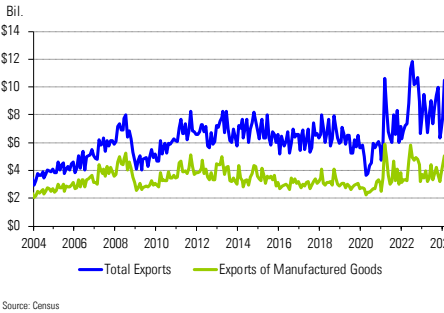
個人所得増加率



雇用増加数 - 商業



NY輸出



米国空港 総貨物量 2022

Airport	Cargo (Tons, Thou.)	Yr/Yr % Change
Memphis	4,042.7	-9.8%
Anchorage	3,462.9	-5.2%
Louisville	3,067.2	0.5%
Miami	2,499.8	-0.8%
Los Angeles	2,489.9	-7.6%
Chicago	2,235.7	-11.9%
Cincinnati	1,794.5	16.8%
New York (JFK)	1,441.9	-3.0%
Indianapolis	1,251.5	-6.0%
Dallas/Fort Worth	818.9	-10.1%
Ontario, CA	779.4	-3.5%
Newark	732.3	-5.0%

米国港湾 総貨物量

Port	2023 (TEUs, thou.)	2022 (TEUs, thou.)	Yr/Yr % Change
Los Angeles, CA	8,629.7	9,911.2	-12.9%
Long Beach, CA	8,018.7	9,133.7	-12.2%
New York (PoNYNJ)	7,810.0	9,484.8	-17.7%
Savannah, GA	4,938.0	5,892.1	-16.2%
Houston, TX	3,834.6	3,970.9	-3.4%
Norfolk, VA	3,287.5	3,703.2	-11.2%
Charleston, SC	2,482.1	2,782.3	-11.1%
Seattle-Tacoma, WA	2,236.8	2,649.5	-15.6%
Oakland, CA	2,065.7	2,337.1	-11.6%