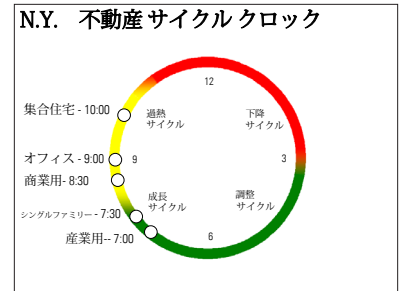


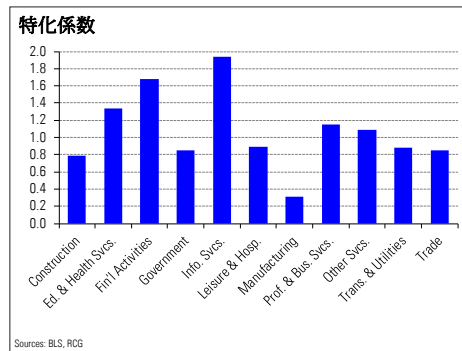
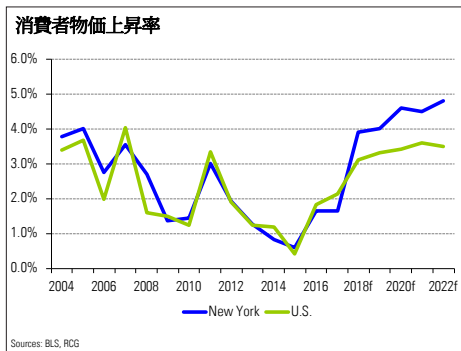
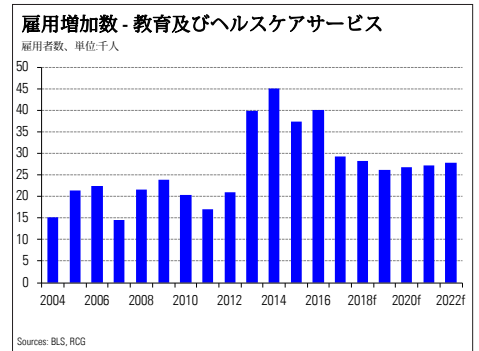
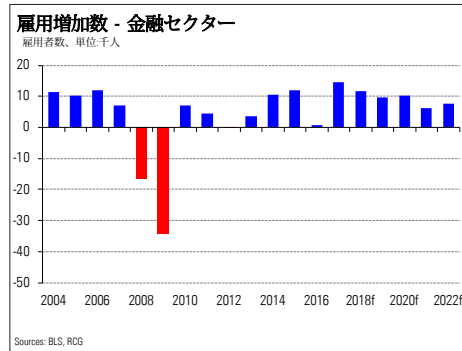
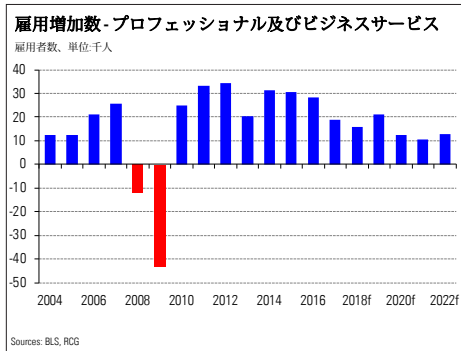
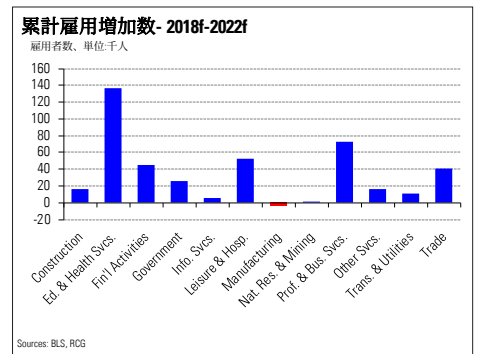
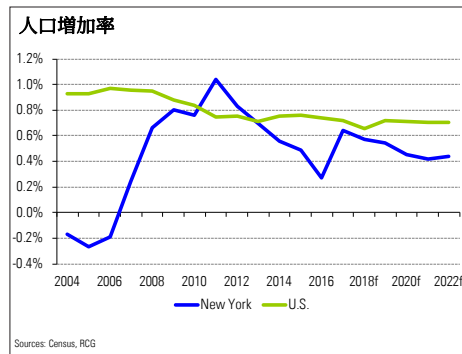
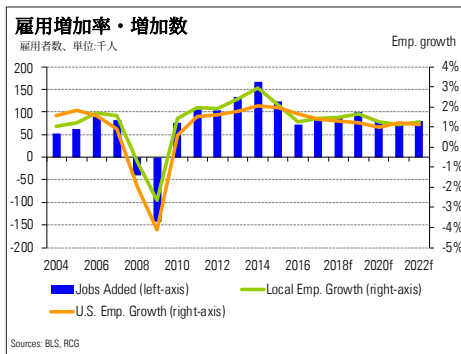
ニューヨーク経済の動向

雇用は前年並みの緩やかな増加であった。多くの部門における幅広い採用により雇用の増加が促進されたが、その大部分を建設、金融、娯楽施設、教育及びヘルスケア部門が占めた。建設部門での雇用は大幅に増加し、ニューヨークは建設労働者増加数でRCGの対象市場のなかでトップ5に入っている。雇用労働者は多くの部門で増加したものの、製造業及び政府部門では低迷している。さらに、商業及び情報サービス部門では減少した。一方、景気全般が好調なかで、年末の失業率はこの20有余年で最低のレベルまで低下した。今後について、雇用増加率は2020年まで1%台半ばのレンジで推移すると見ている。その後やや低下し、2021年、2022年は1%台前半のレンジまで低下するだろう。教育及びヘルスケアサービス部門が予測期間中では新規雇用の最大のシェアを占め、13万7千人増加するだろう。失業率は2018年に4.5%に上昇、その後も上昇が続き2020年に5.7%に達するだろう。その後失業率は2021年に6.0%に達し、2022年に5.9%で安定するだろう。予測期間中を通じ人口流出が継続するため人口増加率は低位に留まると見られ、0.5%程度の増加で安定推移するだろう。



景気見通しリスク判断

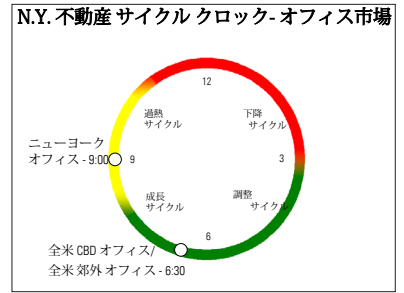
2018f-2019f:	中
2020f-2022f:	中
平均雇用増加率	
2013-2017:	2.0%
2018f-2022f:	1.3%
雇用者数(千)	
2017	6,072
人口(千)	
2017	12,422



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	85,400	1.4%
Dallas, TX	62,900	2.5%
Boston, MA	57,000	2.1%
Los Angeles, CA	56,800	1.3%
Atlanta, GA	56,300	2.1%
Washington, DC	55,800	1.7%
Inland Empire, CA	50,100	3.5%
Minneapolis, MN	48,400	2.5%
Houston, TX	47,200	1.6%
Orlando, FL	46,800	3.8%

Sources: BLS, RCG



ミッドタウンオフィス市場の見通し

マンハッタンのミッドタウンオフィス市場は強弱まちまちだったが、金融サービス部門での雇用増大によりミッドタウンのAクラス物件へのテナント需要は旺盛だった。空室率は若干改善し9.5%となり、平均募集賃料はわずかに低下した。マンハッタンのミッドタウンは、RCGが対象とするCBDオフィス市場のなかで空室率の低いトップ15にランクインしている。今後については、2018年に330万スクエアフィートが新規に提供されるだろう。その後さらに、2019年及び2020年合計で1千4百万スクエアフィートの新規スペースが市場に供給されるとRCGでは予想している。供給増加はその後落ち着き、2021年及び2022年は年当たり190万スクエアフィートとなるだろう。RCGでは、ミッドタウンのHudson Yardsを中心に2022年までに合計で約2千1百万スクエアフィートが供給されると予想している。当面はオフィスへのテナント需要が今後の供給を吸収すると見込んでいる。空室率については、2018年は9.5%で推移し、2019年は9.6%になると見ている。供給増加のなかで空室率はやや上昇し2020年には40bpアップの10.1%となるだろう。予測期間の最後の2年間の空室は10%前半から半ばのレンジに留まると予想している。RCGでは当面テナント需要が賃料上昇を支えると見ている。平均募集賃料は2018年3.3%、2019年4.6%の上昇となるだろう。2020年には平均募集賃料の上昇は3.2%となり、その後の予測期間の最後の2年間は低下するだろう。平均募集賃料の上昇は2021年、2022年それぞれ2.3%、2.2%と予想している。

オフィス市場全体 リスク評価

2018f-2019f: 中
2020f-2022f: 中

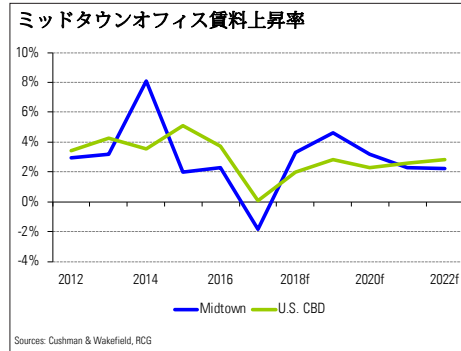
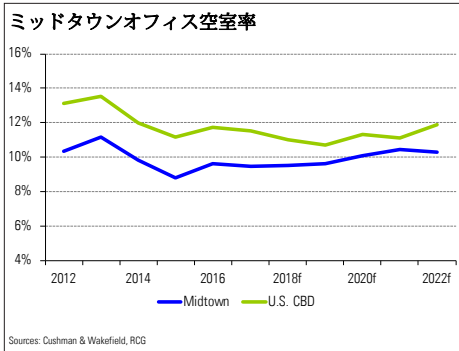
ミッドタウン

平均新規建設(平方フィート、千)

2013-2017: 772.5
2018f-2022f: 4,216.0

平均賃料上昇率

2013-2017: 2.7%
2018f-2022f: 3.1%



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	\$76.94	Oakland, CA	\$43.29
San Francisco, CA	\$72.66	Los Angeles, CA	\$42.39
Midtown South, NY	\$68.87	San Jose, CA	\$41.95
Boston, MA	\$60.47	Brooklyn, NY	\$41.31
Downtown, NY	\$60.23	Seattle, WA	\$41.16
Washington, DC	\$55.00	Houston, TX	\$40.67
Austin, TX	\$49.85	Ft. Lauderdale, FL	\$39.48
Stamford, CT	\$45.01	Chicago, IL	\$38.96
Miami, FL	\$44.98	Sacramento, CA	\$34.87
West Palm Beach, FL	\$43.44	Honolulu, HI	\$33.60
U.S.	\$53.18		

Note: Latest data as of 4Q17
Sources: Cushman & Wakefield, various local brokers

オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

	2014	2015	2016	2017Q3	2017	2018f	2019f	2020f	2021f	2022f
残存物件 (平方フィート、千)	497,227	497,747	500,533	502,032	502,941	510,321	519,481	527,026	531,876	533,976
新規建設 (平方フィート、千)	4,014	519	2,786	1,499	2,408	7,380	9,160	7,545	4,850	2,100
純増面積 (平方フィート、千)	9,334	3,875	-283	2,274	3,063	7,850	9,175	5,880	3,820	3,195
入居済み面積 (平方フィート、千)	443,697	447,573	447,289	449,563	450,352	458,202	467,377	473,257	477,077	480,272
空室率	10.8%	10.1%	10.6%	10.5%	10.5%	10.2%	10.0%	10.2%	10.3%	10.1%
賃料 (\$/平方フィート)	\$55.73	\$57.71	\$60.02	\$59.90	\$59.16	\$61.76	\$64.71	\$67.63	\$69.77	\$71.53
賃料上昇率	2.9%	3.6%	4.0%	-0.1%	-1.3%	4.4%	4.8%	4.5%	3.2%	2.5%

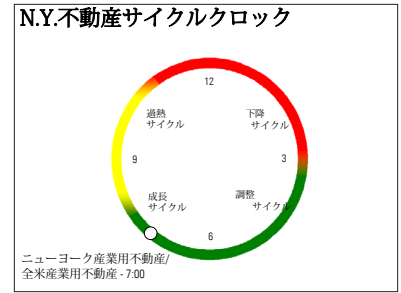
ミッドタウンオフィス市場 統計⁽¹⁾

	2014	2015	2016	2017Q3	2017	2018f	2019f	2020f	2021f	2022f
残存物件 (平方フィート、千)	241,030	241,549	243,442	243,442	243,683	246,933	254,583	260,963	262,863	264,763
新規建設 (平方フィート、千)	0	519	1,893	0	241	3,250	7,650	6,380	1,900	1,900
純増面積 (平方フィート、千)	3,189	2,993	-328	185	594	2,900	6,600	4,600	700	2,100
入居済み面積 (平方フィート、千)	217,341	220,334	220,006	220,190	220,600	223,500	230,100	234,700	235,400	237,500
空室率	9.8%	8.8%	9.6%	9.6%	9.5%	9.5%	9.6%	10.1%	10.4%	10.3%
賃料 (\$/平方フィート)	\$75.14	\$76.65	\$78.39	\$77.67	\$76.94	\$79.48	\$83.14	\$85.80	\$87.77	\$89.70
賃料上昇率	8.1%	2.0%	2.3%	-0.9%	-1.8%	3.3%	4.6%	3.2%	2.3%	2.2%

(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

域内全般における雇用の増加及び人口拡大に伴い、産業用不動産市場はタイトに推移した。雇用労働者の増加は域内の消費支出を押し上げ、その結果、配送及びe-コマースに利用される施設などを含む倉庫スペースへのテナント需要が増大した。郊外で長期に空室となっていたオフィス用施設のなかには、産業用への用途変更や取壊しが行われたものがある。また医薬品、ライフサイエンス及びテクノロジー部門の拡大が域内全般でR&D用スペースへのテナント需要を増加させている。都心部ではBrooklyn Navy Yard及びBrooklyn Army TerminalがR&D及び倉庫用スペースの中心として拡大している。Brooklyn Navy Yardでは約7億ドルの新規開発が見込まれ、今後数年間で180万スクエアフィートの産業用スペースが増加するだろう。前年の産業用不動産市場における投資家の活動はわずかな増加だった。Real Capital Analyticsによるとこの12か月間の平均取引額は1.4%増加の約30億ドルだった。今後についてRCGでは、消費支出が増加を続け、また域内のテクノロジー及びライフサイエンス部門が拡大を続けるので、域内向けの倉庫及びR & D用のスペースへの需要増大が継続すると見ている。しかしながら、中期的には、新規のテナント需要が鈍化するに連れ、産業用不動産市場は落ち着くとRCGでは予想している。



産業用市場	リスク評価
2018f-2019f:	低-中
2020f-2022f:	中

