



Office Q2 2021

不動産指標

前年同期比

1年後予測

18.3%

空室率



▲11.3Msft

ネット・アブソープション



\$70.26/年・sf

募集賃料

注) 1sf≒0.0929m²

経済指標

前年同期比

1年後予測

+4.1M

ニューヨーク市
雇用者数

10.9%

ニューヨーク市
失業率

5.9%

米国失業率



出所: BLS

経済: 雇用者数は引き続き緩やかな増加傾向

ニューヨーク市の雇用者数は、過去13か月間のうち12か月は着実に増加しており、2021年5月には363,000人の増加となった。民間部門は2020年4月に底を付けた後414,000人増加したが、2020年2月のピークと比較すると533,000人下回っている。教育とヘルスケア分野は過去7か月間100万人超で推移しており、娯楽・ホスピタリティ分野は2020年4月の過去最低水準から110,000人近く増加し、268,000人増となった。オフィスワーカーは過去9か月間で66,000人回復したものの、パンデミック前2020年2月の高水準を104,000人下回る。

需給: リーシングはパンデミック以降の最高水準へ

マンハッタンでの主要3マーケットにおける四半期ベースの新規成約面積は、コロナ禍での最高水準となり、回復の兆しが見られた。5万sf超の成約が11件あったことにより、新規成約面積は前期比14.1%増の310万sfとなった。今期は増加したものの、上半期の新規成約面積は590万sfに留まり、前年同期比29.3%減、2017年から2020年第1四半期迄の平均820万sfより低い水準となった。金融サービス部門は1万sf超の成約が35.5%を占め、次いでTAMI（テクノロジー、広告、メディア、IT系）が19.5%を占めた。既存の契約更新は250万sfと、昨年の280万sfから10.5%減少した。

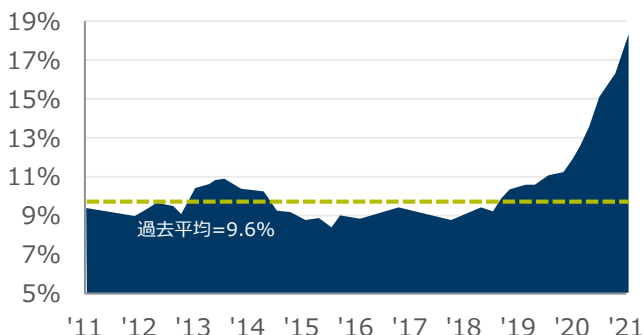
第2四半期のリーシングは改善したものの、直接賃貸の募集面積は前四半期比560万sf増、サブリースの募集が同250万sf増となり、マンハッタンでの空室率は全体で上昇した。10万sf超の募集が12件増加したことにより、空室率は200bps上昇し18.3%となった。サブリースの面積は、636 Eleventh AvenueとFour New York Plazaの大規模な2物件が加わり、過去最高の2,240万sf。全体の空室面積もThree Times Squareで746,903sfが空室となり、過去最高の7,420万sfを記録した。リーシング需要を大きく上回る供給により、上半期の全体のネット・アブソープションはマイナス1,130万sfとなった。

賃料: 募集賃料は2020年第3四半期以降急激なペースで下落

マンハッタンにおけるオフィスビル全体の平均募集賃料は、大量のサブリース供給が下押し圧力となり、2020年第3四半期の\$74.13/sfをピークに5.4%下げ、\$70.26/sfとなった。ミッドタウンの募集賃料も636 Eleventh Avenueのサブリース増加で、同時期の\$73.79/sfをピークに5.4%下落した。ミッドタウンサウスの募集賃料は、75 Varick Streetのサブリース増加や高賃料オフィスが吸収されたことが要因となり、1年前の\$75.72/sfをピークに8.9%と最も下落し、\$68.96/sfとなった。ダウントウンでは、全体平均賃料は\$60.13/sfと比較的安定したものの、2020年第2四半期の\$63.02をピークに4.6%下落となった。

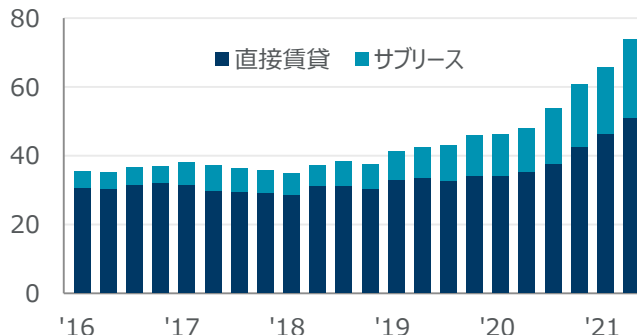
空室率

単位: %



直接賃貸 vs. サブリース

単位: 百万sf





ミッドタウン

ミッドタウンの新規成約面積は、5万sf超の成約が6件あり、4.0%増の210万sfとなった。最大の成約は1540 BroadwayのSchrodingerでの108,849sfだった。上半期の成約面積は過去23年間で最も低い410万sfとなり、前年同期比19.9%減少。ミッドタウン全体の空室率は、10万sf超の募集が10件増加したため220bps上昇し、19.0%と歴史的な高水準に達した。サブマーケットの空室率はSixth Avenue、Rock Center、Penn Stationを除く5つのエリアで20.0%を超え、歴史的な高水準まで上昇。サブリースの空室面積は、Ogilvy社が去った636 Eleventh Avenueのサブリース419,223sfが要因となり、14.7%増の1,260万sfと過去最高を記録。上半期全体のネット・アブソープションはマイナス670万sfとなり、マンハッタン全体のマイナスの59.1%を占めた。

ミッドタウンサウス

ミッドタウンサウスの新規成約面積は、Fashionphile社による601 West 26th Streetでの6万sfの成約が主因となり、19.0%増の476,362sfとなった。四半期では増加したものの、上半期の成約面積は前年同期比18.5%減の876,825sfと過去最低を記録した。

ミッドタウンサウスの空室率は前期から40bps上昇して17.4%となり、前年の9.2%から上昇した。Madison/Union Squareの空室率は過去最高の19.5%に到達、Hudson Square/West Villageでは160 Varick Streetおよび75 Varick Streetでの空室増加により、180bps上昇の18.3%となった。サブリース面積は410万sfとなり、過去最高の420万sfを記録した前期から1.3%の減少となった。ネット・アブソープションはマイナス190万sfと、7四半期連続で需要を供給が上回った。

ダウントウン

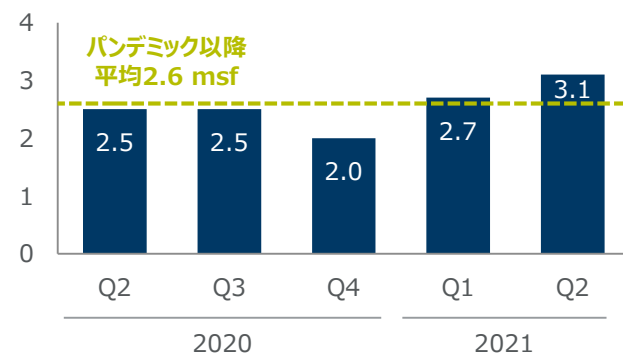
ダウントウンの新規成約面積は、マンハッタンで今期最大取引となったLegal Aid Societyによる40 Worth Streetでの123,000sfの増床が主因となり、65.3%増の586,942sfとなった。5万sf超の取引が3件あり、ダウントウンの今期成約面積の46.5%を占めた。上半期の新規成約面積は941,959sfであり、昨年上半期の56.5%増となった。また、ダウントウンでの契約更新はマンハッタン全体の62.7%を占めた。Department of Citywide Administrative Service (DCAS) が60 Broad Streetで313,022sfの契約更新。200 Vesey Streetでは米国証券取引委員会 (SEC) が302,525sfを更新し、これらは今期マンハッタンで最大の更新だった。全体の空室率は、250bps上昇の17.0%を示し、これはJPMorgan ChaseがFour New York Plazaにて509,408sfをサブリースとして供給し、サブリース面積が20.5%増の約570万sfに上昇したことが要因。ネット・アブソープションはマイナス270万sfに達し、2020年末のマイナス200万sfを既に下回っている。

今後の見通し

- ・ 内覧や新規テナントが増加しており、2021年下半年はよりプラスに動くことが予想される。
- ・ 従業員のオフィス回帰増加により、2021年下半年はオフィス稼働率が飛躍的に上昇する可能性がある予測。
- ・ 質への逃避が継続し、優位性あるグレードAクラスビルのアセットに対する競合発生が予想される。

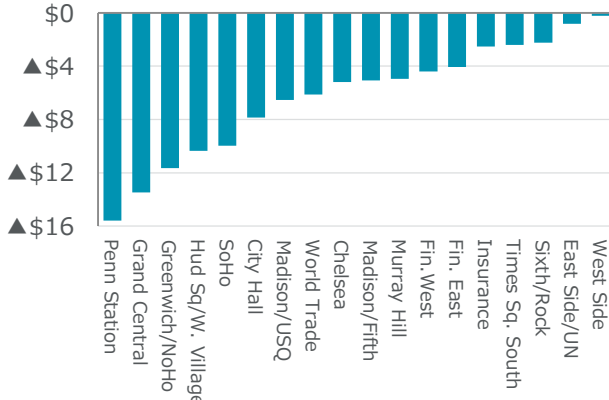
リーシングはパンデミック以降の最高水準へ

単位: msf



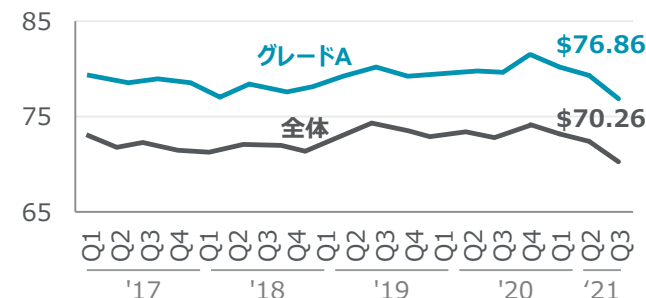
募集賃料はパンデミックピーク後更に下落

単位: \$ psf



募集賃料比較

単位: \$ psf



Office Q2 2021

オフィスマーケット統計

サブ マーケット	総貸床面積 (sf)	募集面積 (直接賃貸) (sf)	募集面積 (サブリース) (sf)	空室率	四半期 ネット・ アブソープション (sf)	年間 ネット・ アブソープション (sf)	年間 成約面積 (sf)	建設中 (sf)	平均 募集賃料 (全グレード)	平均 募集賃料 (グレードA)
ミッド タウン	249,763,325	34,794,478	12,606,714	19.0%	▲ 5,030,093	▲ 6,664,508	4,065,247	9,510,599	\$73.79	\$79.62
ミッドタウン サウス	67,560,080	7,662,105	4,125,854	17.5%	▲ 977,116	▲ 1,903,339	876,825	3,732,616	\$68.96	\$86.66
ダウン タウン	88,268,798	9,272,709	5,698,723	17.0%	▲ 1,824,661	▲ 2,818,483	941,959	88,581	\$60.13	\$64.78
マン ハッタン	405,592,203	51,729,292	22,431,291	18.3%	▲ 7,831,870	▲ 11,275,385	5,884,031	13,331,796	\$70.26	\$76.86

2021年第2四半期主要リース取引

物件	エリア	テナント	面積 (sf)	新規 / 更新 ⁽¹⁾
60 Broad Street	Financial East	Department of Citywide Administrative Services	313,022	更新
200 Vesey Street	World Trade	Securities and Exchange Commission (SEC)	302,525	更新
40 Worth Street	TriBeCa	Legal Aid Society	198,900	更新/拡張

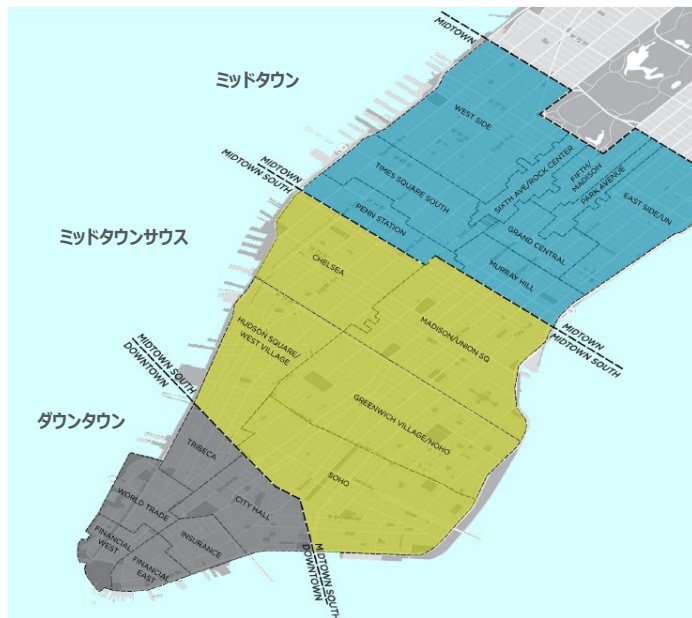
2021年第2四半期主要売買取引

物件	エリア	売主 / 買主	面積 (sf)	価格 / \$ psf
641 Avenue of the Americas	Chelsea	SL Green Realty / Spear Street Capital	267,000	\$325.0M / \$1,217
520-524 Broadway	SoHo	Tahl Properties Equities / Northwood Investors	240,000	\$324.3M / \$1,351
325 Hudson Street	Hudson Square/West Village	Jamestown / DivcoWest	225,000	\$134.1M / \$596

2021年竣工済みビル

物件	エリア	主なテナント	面積 (sf)	所有者 / 開発者
390 Ninth Avenue	Penn Station	Facebook	730,000	Related Companies & Vornado Realty Trust
One Broadway ⁽²⁾	Financial West	Fiserv	205,435	Midtown Equities Brokerage LLC
Essex Crossing East	SoHo	N/A	178,878	Taconic/L&M

オフィスサブマーケット



注： (1) Renewal portion not included in leasing statistics (2) Renovation

MARKETBEAT

MANHATTAN

Office Q2 2021



CUSHMAN &
WAKEFIELD

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドの定期刊行物

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド（C&W）はニューヨーク取引証券所に上場している世界有数の不動産サービス会社です。約60カ国400拠点に50,000人の従業員を擁しています。売買仲介、鑑定評価、テナントレップ、リーシング、プロジェクト・マネジメントなどのコア・サービス全体で、2020年の売上高は78億ドルを記録しました。詳しくは、公式ホームページwww.cushmanwakefield.comにアクセスするか公式ツイッター@CushWakeをフォロー下さい。

©2021 Cushman & Wakefield. All rights reserved. 本報告書に記載される情報は、信頼に足るとされる複数の情報源から収集したものです。本情報には誤記脱漏を含むことがあり、その正確性に関していかなる保証または表明も無いことを申し添えます。