

Office Q1 2022

不動産指標

前年同期比

1年後予測

21.0%

空室率



▲1.7Msf

ネット・アブソープション



\$70.72/年・sf

募集賃料



注) 1sf ≒ 0.0929m

経済指標

前年同期比

1年後予測

+4.4M

ニューヨーク市
雇用者数



6.3%

ニューヨーク市
失業率



3.6%

米国
失業率



出所: BLS(米国労働省、労働統計局)

経済: ニューヨーク市の雇用者数は過去2年間での最高水準

2022年第1四半期のニューヨーク市の雇用者数は順調な伸びを記録。2月には前年比322,800人増となる計440万人に達し2022年3月以来最高水準となった。雇用者数は、民間部門では過去12か月で301,400人と大幅に増加した。娯楽・接客サービス産業では2021年2月以降130,700人増加し、プロフェッショナル・サービス産業では同56,800人の増加となった。金融サービス産業における雇用は過去8か月間で初の前年比増、463,700人の増加となった。1年間累計で80,600人分の雇用が純増したことでオフィスワーカー数は140万人に到達。ピークである2020年2月の水準を47,400人下回るに過ぎない。

需給: 第1四半期は堅調な需要が継続

第1四半期の新規成約面積は約720万平方フィート(sf)を記録し、新規成約は上昇基調が継続した。これにより新規成約面積は2四半期連続で700万sfを超え、過去15年間の四半期平均である640万sfも上回った。3月には賃貸需要が強まり新規成約面積が2019年11月以来最高となる300万sfに達し、8か月連続で160万sfを超過、好調な四半期で終わることにつながった。10万sf超の新規開設および増床による成約面積は、1年前は計5件で527,406sfだったのに対し、今四半期は計11件で220万sfとなった。質への逃避傾向は継続し、グレードAオフィスの成約が占める割合はコロナ後の四半期平均で74.4%と、2020年第1四半期に2015年の66.6%を突破した以降も上昇している。

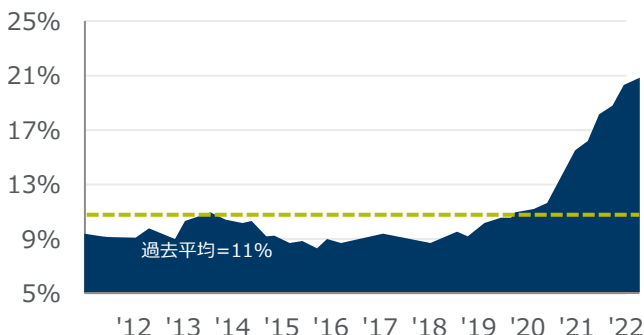
第1四半期の賃貸市場は好調だった一方、同期間に合計160万sf近くなる新築オフィスビル3棟が竣工し、10万sf超の募集案件も9件追加されたことで、空室率は60ベースポイント(bps)上昇、史上最高の21.0%となった。直接賃貸形式の空室面積は約6,540万sfに増加した一方、サブリース(転賃)形式の空室面積は3四半期連続で減少して2,050万sfとなった。マンハッタンにおける空室面積は合計約8,600万sfと過去最高水準まで高まった。これは、シカゴとワシントンD.C.を除く米国主要都市ビジネス中心地区(CBD)におけるオフィスの募集中在庫面積合計を上回る規模に相当する。

賃料: 新築オフィスビルの竣工に伴い、募集賃料は上昇へ

マンハッタン全体におけるオフィスビルの募集賃料は、ミッドタウンおよびミッドタウン・サウスにてこれまでより高い賃料での募集が開始したため、平方フィート当たりの単価(psf)は前期比\$1.05上昇して\$70.72psfとなった。同、募集賃料は上昇したとはいえ、1年前に記録した\$72.41psfからは2.3%下回ったままとする。ミッドタウンの募集賃料は、550 Madison Avenueの改装完了によって\$100.00psf以上の募集が加わり、また51 West 52nd Streetでは平均募集賃料を上回る募集が追加されたことで、前期比\$1.70psf上昇し\$75.45psfとなった。ミッドタウン・サウスでは、95,000sf規模のブティックビルとして、平均募集賃料\$100psf超となる205 West 28th Streetが供給されたことで、募集賃料は前期比\$0.56psf増の\$71.34psfとなった。ダウントウンの募集賃料は前期比\$0.62psf減の\$57.18psfとなり、1年前の\$60.90psfから下落した。

空室率

単位: %



直接賃貸 vs. サブリース(転賃)

単位: 百万sf





ミッドタウン

ミッドタウンのオフィス賃貸市場は、2021年第1四半期と比べて非常に好調で、成約面積は過去9四半期で最高となる500万sfとなった。これは2021年1月から7月合計を11.0%上回る数字であり、2017年から2019年の3年平均530万sfと比較してもわずかに低いのみとなる。当該四半期は、Mutual of America社による320 Park Avenueでの252,000sfの新規契約に代表されるように、200,000sfを超える大型成約案件が4件あったことで堅調に終わった。ミッドタウンでは巨大な床需要が発生し、マンハッタン全体の成約面積の70.3%を占めることとなった。ミッドタウンでは、グレードAオフィスの成約面積が過去2四半期平均830万sfと、コロナ以前10年間の6カ月平均である720万sfを上回っているように、質への逃避傾向が最も顕著に現れている。成約面積は急増している一方、51 West 52nd Streetで232,231sfの新規募集、601 Lexington Avenueでは149,00sfの新規募集が生じたため、エリア空室率は80bps上昇して21.2%となった。サブリース形式の募集面積は3四半期連続で減少し、1,130万sfとなったものの、コロナ前の730万sfと比較すれば、依然55.2%高い水準に留まっている。エリア全体のネット・アブソープション（吸収需要）はマイナス120万sfとなったが、2021年平均のマイナス260万sfからは改善している。

ミッドタウン・サウス

ミッドタウン・サウスの四半期成約面積は、2021年1月から7月の合計成約面積を超えることとなる130万sfとなり、3四半期連続での130万sf超となった。この増加は、IBM社によるOne Madison Avenueでの今年度最高となる356,928sfの新規成約によるものである。TAMI（テクノロジー、広告、メディア、情報サービス）セクターは、今年度のミッドタウン・サウスにおける10,000sf以上の成約面積の75.4%を占めた。活発な賃貸需要が空室面積の増加を上回ったため、エリア全体の空室率は、10bps低下して19.7%となったが、1年前の17.0%より依然高いままとされている。エリア全体のネット・アブソープションはプラス228,643sfを記録し、2019年第3四半期以降初のプラスとなった。

ダウントウン

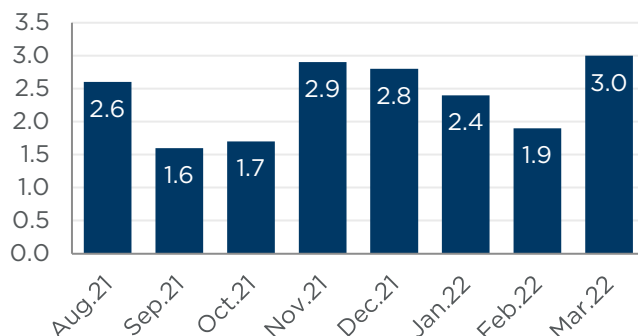
ダウントウンの新規成約面積は、2021年1月から5月の合計面積を20.5%上回る791,715sfを記録した。MJHS Health Systems社による55 Water Streetでの138,535sfの成約が最大の新規成約となった。エリアの空室率は、225 Liberty Streetにてダウントウンで四半期最大となる331,509sfの募集が開始されたことにより、50bps上昇して21.6%となった。エリアのネット・アブソープションはマイナス717,080sfを記録し、マイナス幅は2020年第3四半期以来最小となった。

今後の見通し

- ・ 従業員のオフィス回帰の観点から、快適空間に富むオフィス設計はテナント・オーナー双方にとって、依然として重要な要素となる。
- ・ 空室率は2022年を通して高い水準に留まると予測。
- ・ 第2四半期は新築オフィスの竣工が増加すると予測。

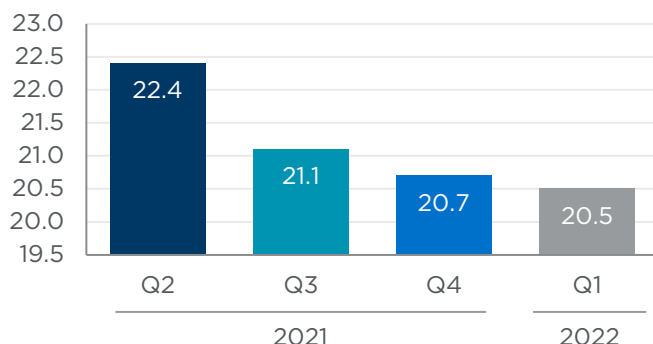
成約面積は8カ月連続で160万sfを超過

単位: 百万sf



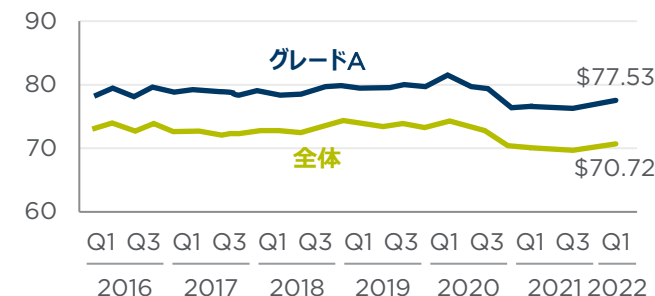
サブリースの空室面積は3四半期連続で減少

単位: 百万sf



グレード別募集賃料の比較

単位: \$ psf



Office Q1 2022

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	252,451,069	42,116,453	11,329,773	21.2%	▲1,249,136	▲1,249,136	5,036,718	19,768,899	\$75.45	\$81.51
ミッドタウン・サウス	67,386,756	10,109,278	3,139,669	19.7%	228,643	228,643	1,340,750	5,840,147	\$71.34	\$90.31
ダウントウン	89,287,338	13,211,466	6,072,989	21.6%	▲717,080	▲717,080	791,715	48,077	\$57.18	\$61.10
マンハッタン全体	409,125,163	65,437,197	20,542,431	21.0%	▲1,737,573	▲1,737,573	7,169,183	16,657,123	\$70.72	\$77.55

2021年第4四半期 主要な賃貸成約事例

物件	エリア	テナント	面積 (sf)	新規 / 更新
One Madison Avenue	Madison/Union Square	IBM	356,928	新規
1400 Broadway	Times Square South	Signature Bank	280,182	更新/増床 ⁽¹⁾
320 Park Avenue	Park Avenue	Mutual of America	252,000	新規

2021年第4四半期 主要な売買取引事例

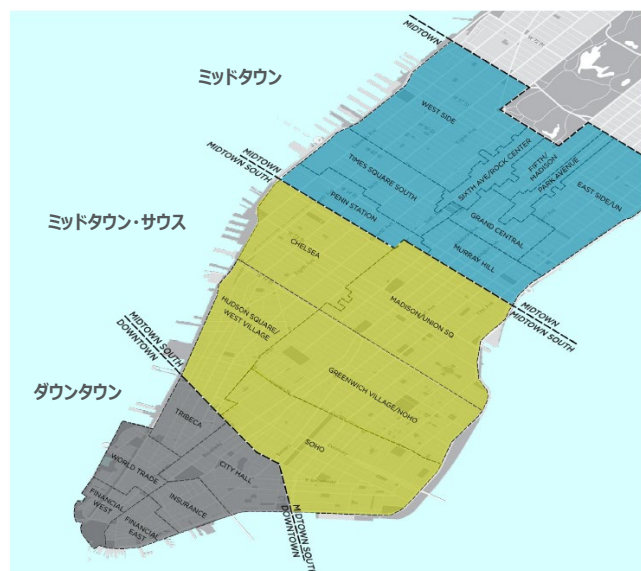
物件	エリア	売主 / 買主	面積 (sf)	価格 / \$ psf
One Manhattan West	Penn Station	Brookfield Properties & QIA* / Blackstone	2,086,417	\$1.4B / \$1,366
375 W. Broadway	SoHo	Pearlmark Real Estate Partners / Macquarie Asset Management	70,000	\$130M / \$1,857

*QIA = Qatar Investment Authority

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
500 Madison Avenue ⁽²⁾	Madison/Fifth	Chubb Insurance	800,750	Olayan American & RXR/HRH
425 Park Avenue	Park Avenue	Citadel	657,700	T-c 425 Park Avenue LLC/Kahn Associates
205 West 28 th Street	Chelsea	N/A	86,364	GDSNY/W 28 th Development LLC

オフィスサブマーケットの区分



注： (1) Renewal portion not included in leasing statistics (2) 49% Interest

MARKETBEAT

MANHATTAN

Office Q1 2022



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](https://twitter.com/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。