MARKETBEAT

MANHATTAN

Office Q1 2023

不動産指標

	前年同期比	1年後予測
22.2% 空室率	▲	▲
▲2.2Msf ネット・アブソープション	▼	▲
$72.18/年・sf 募集賃料	▲	▲

注） 1sf≒0.0929㎡

経済指標

	前年同期比	1年後予測
+4.7M ニューヨーク市 雇用者数	▲	▼
4.4% ニューヨーク市 失業率	▼	▼
3.5% 米国 失業率	▼	▲

出所： BLS(米国労働省、労働統計局）

経済：教育・ヘルスケア部門の雇用は歴史的最高水準へ

ニューヨーク市の雇用者数は、2023年1月、2月で昨年比255,400人増の約470万人となり、2020年2月以降最高を記録した。教育・ヘルスケア業界は過去6か月安定して成長し、雇用者数は約120万人と前例のない水準に到達した。民間部門における雇用は直近12か月で245,900人回復し、娯楽・接客サービス産業では62,200人増加した。情報サービス産業では2022年第1四半期以降3,200人の雇用が減少した一方、金融サービス業における雇用は過去4か月で安定して成長し、2月には491,300人増加した。過去2か月の勢いは失ったものの、ニューヨークのオフィスワーカー数は150万人と引き続き堅調であり、2020年2月のピークを18,800人超えた。

需給：リーシング活動は2四半期連続減速

2023年第1四半期のマンハッタンの新規成約面積は減速、過去7四半期で最低となる390万平方フィート（sf）を記録した。これは1年前に達成した720万sfから45.3%という激しい下落であり、また直近5年の四半期平均560万sfを下回っている。新規成約面積は主要3マーケット全てで昨年比減となり、昨年比増を記録したのは合計20あるサブマーケットのうち4マーケットのみだった。第1四半期は10万sf超の新規成約が2件のみで、1年前の11件を下回った。質への逃避は引き続き主なテーマとなっており、ミッドタウンでは新規成約に占めるグレードAオフィスの割合が昨年79.0%だったが、83.0%に上昇、マンハッタンでもグレードAオフィスに対する需要が同74.8%を占めた。マンハッタンの契約更新面積は約120万sfに達し、2022年第1四半期から8.8%増加した。

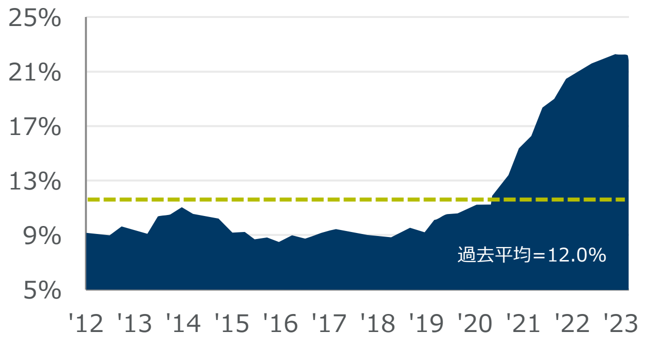
空室率は15のサブマーケットで昨年比増となったことで120ベーシスポイント（bps）増加したが、賃貸市場の減速にもかかわらずマンハッタン全体の空室率は第1四半期の22.2%から変わらなかった。サブリース（転貸）形式の供給面積は、10万sf超の物件が3物件サブリースマーケットに供給されたことを主因として、2022年末から1.6%増の2,270万sfとなった。マンハッタン全体のダイレクト・アブソープション（直貸契約形式に基づく需要）はマイナス128,535sf、サブリースも含めたネット・アブソープション（吸収需要）はマイナス220万sfを記録した。

賃料：オフィスの新規竣工により募集賃料は上昇

マンハッタンにおけるオフィスビル全体の募集賃料は、第1四半期に平方フィート当たりの単価（psf）が前期比$0.56上昇して$72.18psfとなり、グレードAオフィスの募集賃料も同$0.89psf上昇し$79.60psfとなった。ミッドタウンの募集賃料は、660 Fifth Avenueのリノベーションが完了しMadison/Fifthの募集賃料が前期比7.0%増の103.65psfとなったことで、前期比$0.69psf上昇して$76.95psfとなり、グレードAオフィスの募集賃料は同$0.84psf上昇し$83.77psfとなった。ミッドタウン・サウスのオール・グレードの募集賃料は、360 Park Avenue Southのフルリノベーション開始によって高賃料の募集床が対象から除かれ、前期比$1.29psf下落して$75.41psfとなった。ダウンタウンのオール・グレードの募集賃料は、Four World Trade Centerで高賃料の募集床がマーケットに追加されたことを一因として前期比$0.46psf上昇して$56.33psfとなり、グレードAオフィスの募集賃料は同$0.88psf上昇して$59.86psfとなった。

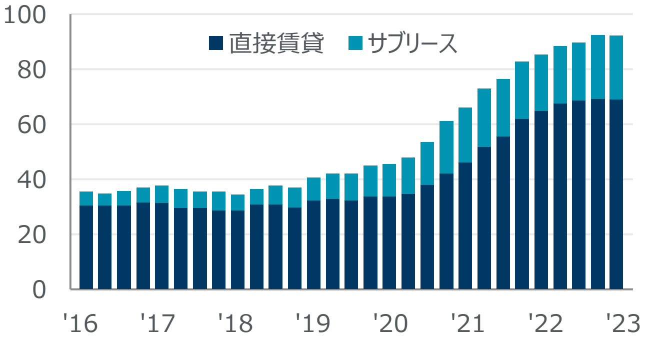
空室率

単位:%



直接賃貸 vs. サブリース（転貸）

単位: 百万sf



MARKETBEAT
MANHATTAN
Office Q1 2023

CUSHMAN & WAKEFIELD

ミッドタウン

ミッドタウンの第1四半期の新規成約面積は270万sfを記録し、2022年第1四半期合計から46.0%下落した。1月は新規成約面積が110万sfと第1四半期で最もリーシング活動が活発だったが、直近6か月間のうち5か月間は新規成約面積が100万sfを下回り、これは2021年から2022年9月までの月平均120万sfを下回る数値だった。年間成約面積が前年比増となったサブマーケットは、Sixth Avenue/Rock Center、Murray Hill、East Side/U.N.の3つのみだった。10万sf超の物件が4物件追加されたにもかかわらず、エリア全体の空室率は依然として22.1%と横ばいだった。サブリースの募集面積は過去最高の1,310万sfに上昇したが、これは1440 Broadwayで264,909 sfが供給されたことによるものだった。エリア全体のダイレクト・アブソープションはプラス410,882sfだったが、ネット・アブソープションはマイナス861,817sfを記録した。

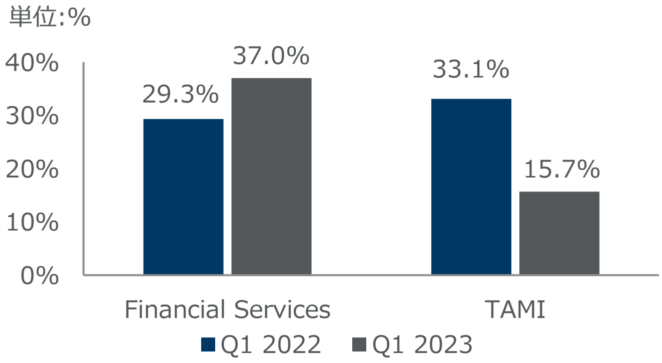
ミッドタウン・サウス

ミッドタウン・サウスの新規成約面積は過去7四半期最低の759,143sfとなり、このうち94.4%を25,000sf未満の取引が占めた。TAMI（テクノロジー、広告、メディア、情報サービス系）セクターは、ミッドタウン・サウスにおける年初からの成約面積(10,000sf以上の大型取引について)の48.4%を占めたが、前年から75.4%下落した。エリア全体の空室率は前期比30bps増、前年比290bps増となる22.5%に上昇したが、これは51 Astor Placeで143,836sfの空室面積が追加されたことによるものだった。サブリース形式の供給面積は、75 Varick Streetで80,509sfがマーケットに供給されたことにより5.9%増加して360万sfとなった。年初からのエリア全体のネット・アブソープションは依然マイナスで、マイナス674,842sfとなった。

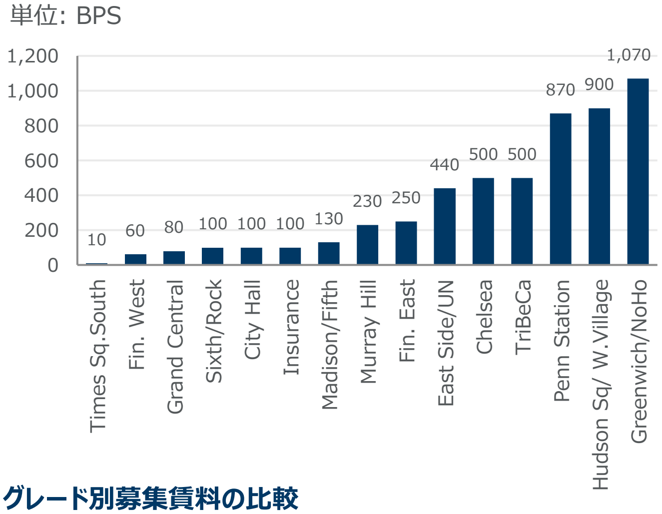
ダウンタウン

ダウンタウンの新規成約面積は、50,000sf超の取引が一つしかなかったため過去8四半期最低の443,847sfを記録した。大型空室がいくつか供給されたことで、3四半期連続で空室面積は増加し、エリア全体の空室率は10bps下落し22.6%となった。サブリース形式の空室面積は2.3%減少し、昨年と同等の600万sfとなった。エリア全体の年初からのネット・アブソープションはマイナス678,237sfを記録し、2022年第1四半期に記録したマイナス717,080sfから僅かに改善した。

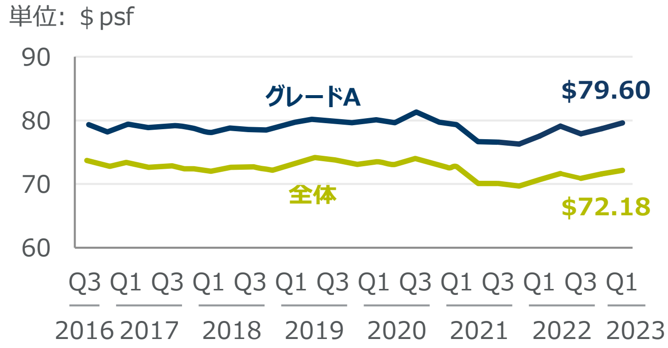
金融サービス業 vs TAMIセクター（10,000sf以上の新規成約）



2023年第1四半期は20のうち15のサブマーケットで空室増加（ベーシスポイント（BPS）の前年比増加分）



グレード別募集賃料の比較



今後の見通し

- 今後数四半期にかけて、大型区画を必要とするテナント需要を中心にオフィス需要は停滞するものと予測。
- 新築かつ快適な空間に富む物件は、引き続きテナントを惹きつけるために、重要な要素となる。
- 今後数四半期にかけて、雇用情勢は減速するものと予測。

MARKETBEAT

MANHATTAN

Office Q1 2023

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(1) (全グレード)	平均 募集賃料(1) (グレードA)
ミッドタウン	259,010,307	44,067,353	13,054,636	22.1%	▲861,817	▲861,817	2,717,971	5,262,705	$76.95	$83.77
ミッドタウン・サウス	67,502,967	11,582,967	3,616,912	22.5%	▲674,842	▲674,842	759,143	4,407,814	$75.41	$92.64
ダウンタウン	86,004,544	13,425,480	6,004,802	22.6%	▲678,237	▲678,237	443,847	0	$56.33	$59.86
マンハッタン全体	412,517,818	69,075,800	22,676,350	22.2%	▲2,214,896	▲2,214,896	3,920,961	9,670,519	$72.18	$79.60

2023年第1四半期　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
200 Liberty Street	World Trade	Cadwalader, Wickersham & Taft LLP	225,000	更新 (2)
30 Hudson Yards	Penn Station	KKR	219,395	増床
555 West 57th Street	West Side	CBS	186,882	更新 (2)
31 West 52nd Street	Sixth Avenue/Rock Center	Wilson Sonsini Goodrich & Rosati	118,967	新規

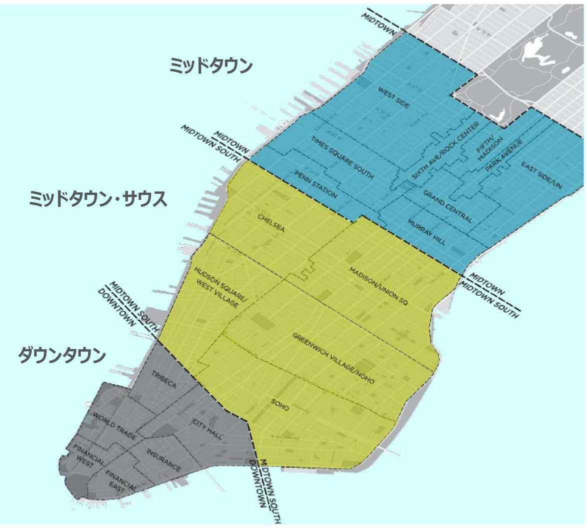
2023年第1四半期　主要な売買取引事例

物件	エリア	売主 / 買主	面積（sf）	価格 / $ psf
850 Third Avenue	East Side/UN	Chetrit Group / HPS Investment Partners	549,691	$265.9M / $484
15 Laight Street	TriBeCa	Vanbarton Group / Hyundai Motor Group	119,561	$273.5M / $2,288
147-149 Madison Avenue	Madison/Union Square	Columbia Property Trust, Inc. / Enchante Accessories	118,657	$77.0M / $649

2023年第1四半期　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
660 Fifth Avenue (3)	Madison/Fifth	Macquarie Group	1,260,000	Brookfield Office Properties
76 Eighth Avenue	Chelsea	N/A	34,000	Chun Woo Realty Corp

オフィスサブマーケットの区分



注：（1) フルサービス形式の募集賃料を反映 (2) 更新部分は賃貸関連の統計に含めず (3) Renovation

MARKETBEAT

MANHATTAN

Office Q1 2023

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超の拠点に52,000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、2022年の売上高は101億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。

©2023 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。