



Office Q2 2023

不動産指標

前年同期比

1年後予測

22.4%
空室率



▲1.4Msf
ネット・アブソープション



\$72.12/年・sf
募集賃料



注：1sf≒0.0929m²

経済指標

前年同期比

1年後予測

+4.7M
ニューヨーク市
雇用者数



4.5%
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：雇用調整は継続するも、雇用者数は増加基調を維持

ニューヨーク市の5月の雇用は引き続き順調な成長を記録し、総雇用者数は2020年2月のピークである470万人に達した。金融サービス業の雇用は7,000人増加した一方、情報サービス産業の雇用は4,200人減少した。娯楽・接客サービス産業の雇用は、市内への旅行者増加の影響で過去4か月間安定的に増加し456,100人に達した。民間部門における雇用者総数は410万人に増加した。ニューヨーク市のオフィスワーカー総数は2023年第1四半期以降でみると4,500人減少したものの、直近12か月間では28,900人増加し150万人となった。

需給：ダウンタウンの成約面積は過去3四半期で最大となる

2023年第2四半期のマンハッタンの新規成約面積は、過去8四半期で最低の390万平方フィート (sf) を記録し、オフィス需要は軟化が継続した。ただし、四半期全体では平均を下回ったものの、6月は今四半期で最もリーシング活動が活発で180万sfの成約が報告された。これは主にダウンタウンにて新規成約面積が急増したためである。例えば、Department for Citywide Administrative Services (DCAS)が10 William Streetにて、マンハッタンでは年初来最大となる640,744sfを賃借した。また、2023年上半年期の新規成約面積は780万sfとなり、2022年上半年期合計を40.6%下回った。オフィス需要は引き続き小規模～中規模のオフィスに集中しており、新規成約の92.0%は成約面積が25,000sfを下回った。一方、10万sf超の新規成約は年初来4件のみで、1年前と比較すると17件減少した。新規成約のうちグレードAオフィスは66.7%を占め、うち23.0%は2015年以降に竣工または大規模改修が行われた物件だった。なお、契約が更新された面積は前年比5.3%減少し、260万sfとなった。

マンハッタン全体の空室率は、10万sf超の5物件がマーケットに新規供給されたことで20ベースポイント (bps) 上昇して22.4%となり、直接賃貸形式の空室面積は過去最高の7,020万sfとなった。Two Manhattan Westは2023年で2番目に大きい開発物件であるが、第2四半期の竣工にとともに1436,631sfの空室面積が追加されたこととなった。サブリース（転貸）形式の募集面積は2,270万sfで変わらなかったが、1年前の2,070万sfからは拡大した。最後に、マンハッタン全体のネット・アブソープション（吸収需要）をみると前四半期末のマイナス220万sfからは改善したものの、年初来では140万sfのマイナスにとどまった。

賃料 新規供給物件によりマンハッタンの募集賃料は底上げされている

マンハッタンにおけるオフィスビル全体の募集賃料は、高い価格帯の空室物件が吸収されたことを主因として、平方フィート当たりの単価 (psf) が前期比僅かに\$0.05下落し\$72.12psfとなった。一方、グレードAオフィスの募集賃料は\$79.59psfのまま安定。サブマーケット別にみると、ミッドタウンの募集賃料は、前期比\$0.11psf上昇して\$77.05 psfとなり、Penn Stationの募集賃料は、Two Manhattan Westの竣工により前期比2.6%上昇して\$110.02 psfとなった。ミッドタウン・サウスの募集賃料は、555 Broadwayで平均募集賃料を上回る物件がマーケットに供給されたことで、前期比\$0.43psf上昇して\$75.84 psfとなった。ダウンタウンのオール・グレードの募集賃料は\$0.05下落して\$56.27 psfになった一方、グレードAオフィスの募集賃料は、Four World Trade Centerと200 Liberty Streetで高賃料の募集床がマーケットに追加されたことが一因で、前期比\$0.17 psf上昇して\$60.03 psfとなった。

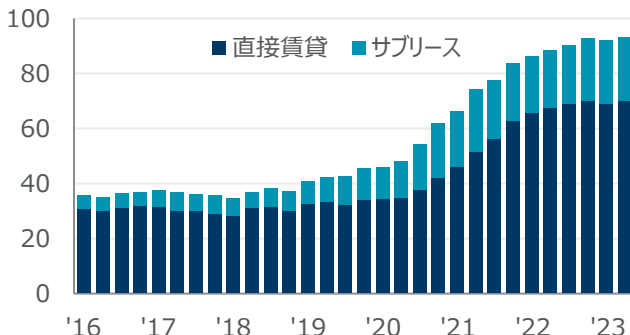
空室率

単位：%



直接賃貸 vs. サブリース（転貸）

単位：百万sf





ミッドタウン

ミッドタウンの新規リーシング活動は減速し、第2四半期の新規成約面積は直近8四半期で最低の240万sfとなり、10万sf超の大型成約は1件のみだった。年初からの新規成約面積は510万sfを記録し、前年比46.2%減となった。新規成約面積は9つのサブマーケットすべてで前年比減を記録したが、サブマーケットのうちthe East Side、Park Avenue、Madison/Fifth、Sixth Avenue/Rock Centerでは前四半期比上昇した。エリア全体の空室率は、サブリース形式の空室面積が吸収され、募集面積が前期比5.0%減少したため、前年比40bps減の21.7%となった。なお、2023年上半期のオフィス需要は伸び悩んだにもかかわらず、エリア全体の年初からのネット・アブソープションは2022年に複数のテナントが大型募集面積に入居したことが原因で、プラスの約150万sfとなった。

ミッドタウン・サウス

ミッドタウン・サウスでは、2023年上半期に10万sf超の大型成約が無かったため、第2四半期の新規成約面積は過去8四半期で最低の514,648sfを記録し、年初からの合計は前年比41.8%減の約130万sfとなった。エリア全体の空室率は、555 Broadwayで102,236 sf、375 Hudson Streetで71,667 sfの空室面積が追加されたことが一因となり、23.0%と過去最高に達した。サブリース（転貸）形式の募集面積は僅かに0.4%減少して360万sfとなった一方、直接賃貸形式の空室面積は今四半期で2.9%上昇し、過去最高の1,190万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にとどまり、マイナス100万sfとなった。

ダウントウン

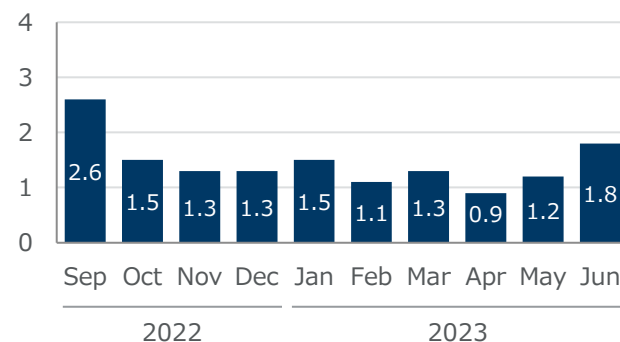
ダウントウンの新規成約面積は過去3四半期最高の947,969sfまで急増して年初からの合計は140万sf近くまで達し、前年比で僅かに0.7%下回るのみとなった。今四半期の新規成約面積は増加したにもかかわらず、ダウントウンの空室率は160bps上昇して24.2%となったが、これはSeven World Trade Centerにて157,460sfが新規供給されたことで、サブリース（転貸）形式の募集面積が10.9%増加、過去最高の約670万sfに達したためだった。また、55 Water Streetで133,716sf、199 Water Streetで119,908 sfの空室面積が追加されたことから、直接賃貸の空室面積は5.5%増加し1,420万sfに達した。年初からのエリア全体のネット・アブソープションはマイナス190万sfを記録した。

今後の見通し

- 2023年上半期に新築またはリノベーションされたオフィスが320万sf供給されたことに加え、2023年下半期はさらに1,020万sfオフィスが竣工予定。
- 金利の上昇と、経済全般の不透明さを背景に、短期的にはオフィス賃貸需要は引き続き軟調と予測。
- 出社率は上昇し続け、今後数か月でパンデミック前の50.0%を超過する見込。

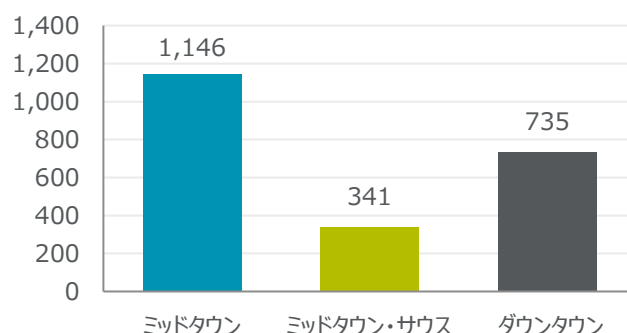
6月の新規成約面積は過去9か月間で最大

単位: 百万sf



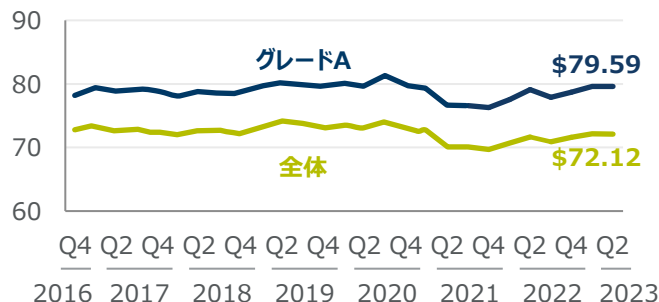
主要マーケットにおける直接賃貸形式の供給面積

単位: 千sf



グレード別募集賃料の比較

単位: \$ psf





Office Q2 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	260,605,083	44,137,858	12,402,589	21.7%	913,163	1,483,604	5,123,161	3,317,460	\$77.05	\$83.95
ミッドタウン・サウス	67,571,217	11,923,624	3,602,126	23.0%	▲786,573	▲1,027,575	1,273,791	4,407,814	\$75.84	\$93.54
ダウントウン	86,004,544	14,160,350	6,661,806	24.2%	▲1,412,923	▲1,859,041	1,391,816	0	\$56.27	\$60.03
マンハッタン全体	414,180,844	70,221,832	22,666,521	22.4%	▲1,286,333	▲1,403,012	7,788,768	7,725,274	\$72.12	\$79.59

2023年第2四半期 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
110 William Street	Insurance	Department of Citywide Administrative Services (DCAS)	640,744	新規
51 West 52nd Street	Sixth Avenue / Rock Center	Wachtell, Lipton, Rosen & Katz	242,464	更新 ⁽²⁾
200 Park Avenue	Park Avenue	Paul Hastings	224,847	更新 ⁽²⁾
31 West 52nd Street	Sixth Avenue / Rock Center	Wilson Sonsini Goodrich & Rosati	118,967	新規

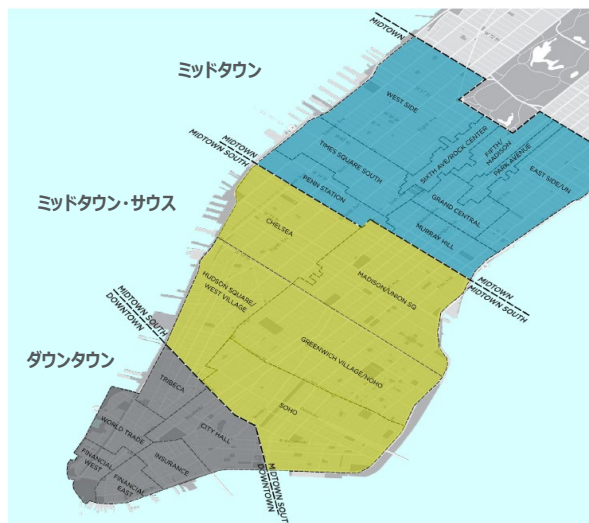
2023年第2四半期 主要な売買取引事例

物件	エリア	売主 / 買主	面積 (sf)	価格 / \$ psf
245 Park Avenue (49.9% partial interest)	Park Avenue	SL Green / Mori Trust	1,611,046	\$998.0M / \$1,241
555 Greenwich Street	Hudson Square / West Village	Trinity Church Real Estate / Trinity Hudson Holdings	208,058	\$415.4M / \$1,996
126 East 56th Street	East Side / UN	Pearlmark RE Partners / Sovereign Partners	157,265	\$113M / \$719

2023年第2四半期 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
Two Manhattan West	Penn Station	Cravath Swaine & Moore, KPMG, Clifford Chance, D.E. Shaw, Crowell & Moring	1,945,245	Brookfield / Qatar Investment Authority

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



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事業用不動産サービス会社です。世界約60カ国、400拠点に約52,000人の従業員を擁しています。施設管理、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。受賞歴のある企業文化や、ダイバーシティ、エクイティ & インクルージョン（DEI）、環境、社会、ガバナンス（ESG）へのコミットメントにより、業界内外から高い評価を頂いております。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。

©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。