



Office Q4 2022

不動産指標

前年同期比

1年後予測

22.2%

空室率



▲816Ksf

ネット・アブソープション



\$71.62/年・sf

募集賃料



注) 1sf≒0.0929㎡

経済指標

前年同期比

1年後予測

+4.6M

ニューヨーク市  
雇用者数



4.7%

ニューヨーク市  
失業率



3.7%

米国  
失業率



出所: BLS(米国労働省、労働統計局)

経済: ニューヨーク市経済は成長を継続

ニューヨーク市の雇用者数は、10月と11月で7,000人増加して約460万人となり、2022年第4四半期も順調な伸びを継続した。プロフェッショナルサービス産業では14,700人回復して、同業界では過去最高となる804,100人となった。教育・ヘルスケア業界では33,800人増加し、娯楽・接客サービス産業においては77,700人増加した。オフィスワーカー数は18,400人増加して150万人を超え、前回のピークである2019年12月を上回った。

需給: 大規模物件の取引不足により年末のリーシングは減速

ニューヨーク市の労働市場は改善したにもかかわらず、マンハッタンでは第4四半期に10万平方フィート(sf)超の大型取引が行われず、リーシング活動は勢いを失い、新規成約面積は過去6四半期で最低の410万sfに下落した。11月と12月の新規成約面積は各130万sfと、年間を通じても最低を記録。2022年の月平均である200万sfと比較しても顕著な下落となった。年間新規成約面積は前年比30.5%増加して約2,430万sfに達したものの、2017年~2019年の平均である3,370万sfは大きく下回った。業種別にみると、金融サービス業の床需要は2022年を通して最も強く、10,000sf以上の新規成約のうち40.1%を占め、次ぐTAMI(テクノロジー、広告、メディア、情報サービス)部門でも18.2%だった。契約更新面積は、12月にNews社とFox社が1211 Avenue of the Americasで合計約120万sfを契約更新したことにより、2022年間合計650万sfと力強い数字で終え、2021年間合計の520万sfを上回った。

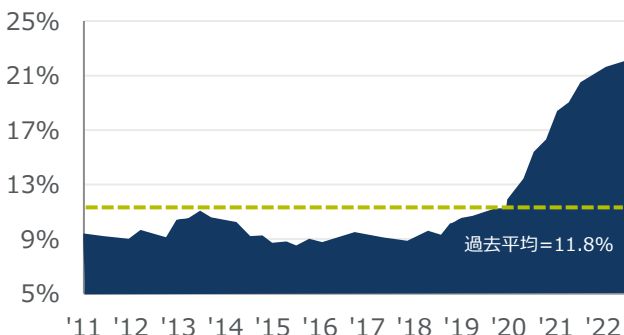
10万sf超の空室物件が12物件マーケットに追加されたことにより、マンハッタン全体の空室面積は前期比2.5%増加、過去最大の921万sfとなった。12物件のうち7物件は、サブリース(転貸)形式の空室を含むものだった。空室面積の増加によりマンハッタン全体の空室率は第4四半期に40ベースポイント(bps)上昇して過去最高の22.2%となった。サブリース形式の空室面積は年間を通して比較的安定していたが、第4四半期は130万sfと大幅に増加し、合計2,230万sfとなった。直接賃貸による空室面積は、66 Hudson Boulevardと341 Ninth Avenueで新規竣工があったことを一因として、前期比1.4%増加し6,980万sfとなった。

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4四半期に平方フィート当たりの単価(psf)が前期比\$0.74上昇して\$71.62psfとなり、グレードAオフィスの募集賃料は同\$0.80psf上昇し\$78.72psfとなった。ミッドタウンの募集賃料は、主に66 Hudson Boulevardで100万sf超の空室供給があったことにより、前期比\$0.99上昇して\$76.25psfとなり、グレードAオフィスの募集賃料は同\$1.34psf上昇し\$82.93psf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、341 Ninth Avenueでの物件竣工と770 Broadwayでの高賃料のオフィス供給を反映して、前期比\$2.88psf上昇して\$76.70psfとなり、グレードAオフィスの募集賃料は同\$1.32psf上昇し\$95.23psfとなった。ダウタウンのオール・グレードの募集賃料は前期比\$0.22psf減少して\$55.87psfとなり、グレードAオフィスの募集賃料は同\$0.35psf減少して\$58.98psf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

ミッドタウンの第4四半期のリーシングは減速し、新規成約面積は41.1%下落して260万sfとなった。四半期としては減少したにもかかわらず、年間の新規成約面積は前年比36.5%増加し、長期的な過去平均に匹敵する1,650万sfを達成した。ミッドタウンの年間成約面積の45.3%を占めたPenn Station地区、Grand Central地区およびPark Avenue地区にけん引され、Sixth Avenue/Rock Center地区を除くミッドタウンの全サブマーケットで年間成約面積は前年比増を記録した。全体の空室率は、10万sf超の物件が8物件追加されたことにより、30bps増加して22.1%となった。8物件のうち5物件は、VNS Health社が220 East 42nd Streetにて使用していた308,115sfの床など、サブリース形式の空室を含むものだった。Penn Station地区の空室率は、66 Hudson Boulevardが竣工して100万sfの空室面積が供給されたことにより440bpsと大幅に増加し、22.6%となった。テナント需要が快適空間に富むグレードAの新築オフィスに集中し続けたため、エリア全体のネット・アブソープション（吸収需要）は、2022年末時点でプラス100万sfとなった。

## 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12四半期最高の150万sfを記録した第3四半期に続く今期、取引の90%が25,000sf未満の小型取引にとどまり、前期比42.3%減となる893,587sfとなった。2022年の新規成約面積は前年比23.6%上昇し、過去平均の430万sfを僅かに上回る460万sfを記録した。サブマーケットの新規成約面積は、One Madison Avenueと124 East 14th Streetにおける新規開発物件への需要が継続したため、Greenwich/NoHo地区およびMadison/Union Square地区でそれぞれ81.4%と45.2%増加した。また、SoHo地区とChelsea地区では需要が限定的だったため、新規成約面積はそれぞれ31.0%と21.5%下落し、ミッドタウン・サウス内で唯一、前年比減を記録したサブマーケットとなった。341 Ninth Avenueが竣工したことで、ミッドタウン・サウスの空室率は第4四半期に60bps増加して22.2%を記録した。サブリース形式の空室面積は前期比7.9%上昇して340万sfとなり、エリア全体の空室面積の22.3%を占めることとなった。エリア全体のネット・アブソープションは、マイナス716,356sfで2022年を終えた。

## ダウントウン

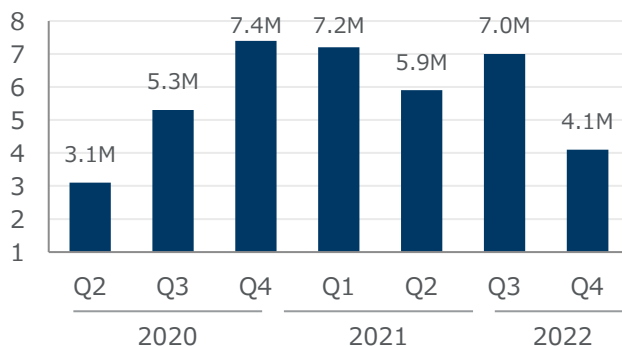
ダウントウンの新規成約面積は、60,000sf超の新規成約が無かったことで第4四半期は39.9%下落して656,928sfとなった。年間新規成約面積は前年比13.4%増の約320万sfとなったが、過去10年平均の約480万sfは下回った。ダウントウンの空室率は、120 Broadwayにて146,350sfが供給されたことを一因として40bps上昇し、22.7%となった。サブリース形式の空室面積は、250 Vesey Streetにて113,706sf供給されたことで前期比4.9%増加して、過去最高の610万sfとなった。エリア全体のネット・アブソープションは、マイナス110万sfで年を終えた。

## 今後の見通し

- 2023年に1,304万sfの新規開発物件があるため、2024年を通して空室率の上昇は継続するものと予測。
- マーケットの不確実性からテナントの活動が停止することで、低調な新規成約が継続する見込み。
- 新築物件供給が市場に吸収されていくなか、募集賃料は2023年を通して上昇するものと予測。

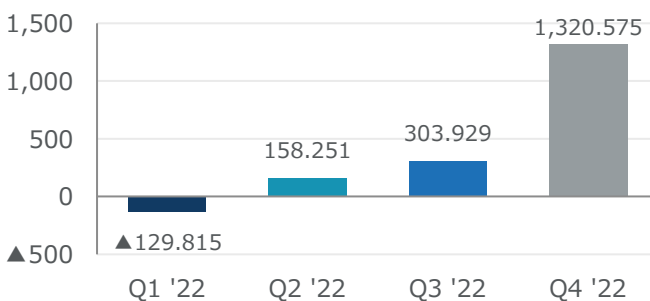
## マンハッタンの新規成約面積は過去6四半期で最低を記録

単位: 百万sf



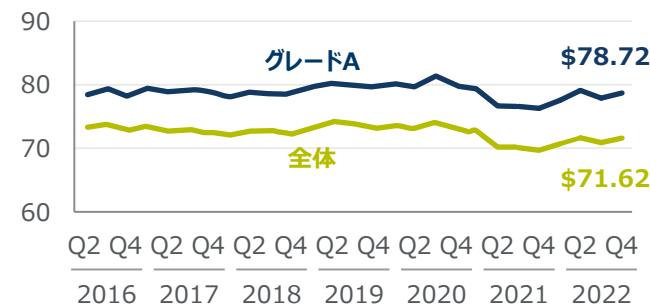
## サブリース形式の供給面積が第4四半期に増加

単位: 千sf



## グレード別募集賃料の比較

単位: \$ psf





Office Q4 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 <sup>(1)</sup> (全グレード)	平均募集賃料 <sup>(1)</sup> (グレードA)
ミッドタウン	258,416,457	44,237,214	12,764,440	22.1%	▲38,893	1,018,465	16,491,484	5,077,705	\$76.25	\$82.93
ミッドタウン・サウス	68,945,893	11,909,263	3,414,053	22.2%	▲143,651	▲716,356	4,629,631	4,441,814	\$76.70	\$95.23
ダウントウン	87,215,489	13,609,376	6,146,693	22.7%	▲704,936	▲1,118,206	3,151,839	48,077	\$55.87	\$58.98
マンハッタン全体	414,577,839	69,755,853	22,325,186	22.2%	▲887,480	▲816,097	24,272,954	9,567,596	\$71.62	\$78.72

## 2022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
1211 Avenue of the Americas	Sixth Avenue/Rock Center	Fox Corp.	665,837	更新 <sup>2</sup>
1211 Avenue of the Americas	Sixth Avenue/Rock Center	News Corp.	486,209	更新 <sup>2</sup>
787 Seventh Avenue	Sixth Avenue/Rock Center	Stifel	214,706	更新 <sup>2</sup>

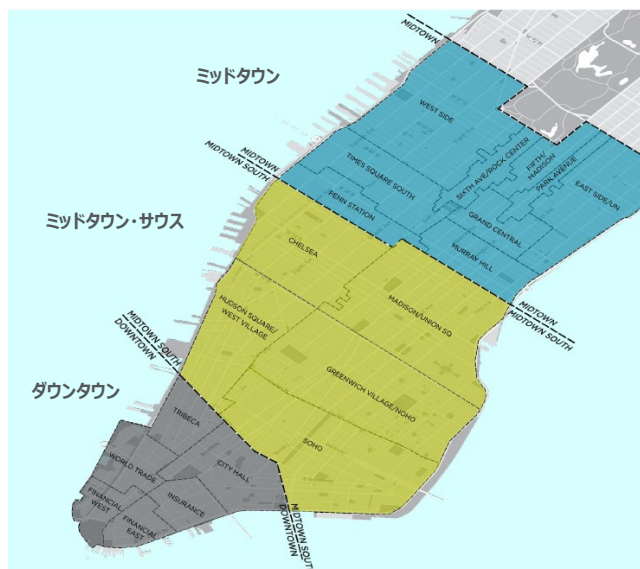
## 2022年第4四半期 主要な売買取引事例

物件	エリア	売主 / 買主	面積 (sf)	価格 / \$ psf
1330 Avenue of the Americas	Sixth Avenue/Rock Center	RXR Realty/Eastdil Secured	415,000	\$320M / \$771
200 Fifth Avenue	Madison/Union Square	JP Morgan Chase & Co JV L&L Holding Co./Boston Properties	844,500	\$280M / \$1,229
175 Water Street (Office Portion)	Insurance	Vanbarton Group/99c LLC (Carlo Bellini JV Bushwack Capital)	684,500	\$252M / \$368

## 2022年第4四半期竣工済みビル

物件	エリア	主なテナント	面積 (sf)	所有者 / 開発者
66 Hudson Boulevard	Penn Station	Pfizer, Debevoise & Plimpton, HSBC	2,850,000	Tishman Speyer
341 Ninth Avenue	Chelsea	United States Postal Service	631,475	U.S. Postal Service & Tishman Speyer

## 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、2021年の売上高は94億ドルを記録しました。詳しくは、公式ホームページ[www.cushmanwakefield.com](http://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。

©2022 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。