

Office Q4 2023

不動産指標

前年同期比

1年後予測

22.8%

空室率



490Ksf

ネット・アブソープション



\$73.33/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



4.7%

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）

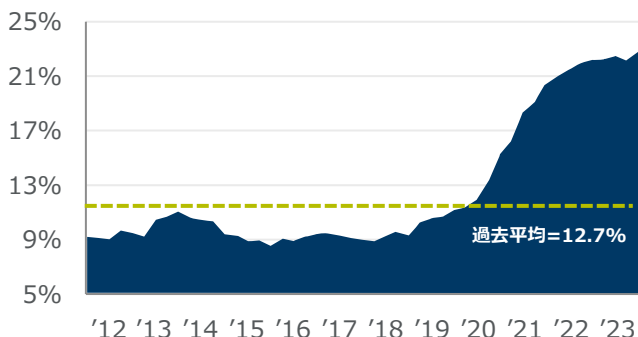
賃料：新築ビルの供給に伴い募集賃料は上昇

マンハッタン全体のオフィスビルの募集賃料は、平方フィート当たりの単価（psf）が前期比\$1.51psf上昇し\$73.33psfとなり、グレードAオフィスの募集賃料は、高品質のオフィスが供給されたことで、前期比\$1.80psf上昇し\$80.98psfとなった。

サブマーケット別に見ると、ミッドタウンでは、Penn 2の募集賃料が平均を上回っていたことが一因となり、グレードAオフィスの募集賃料が前期比\$1.42psf上昇し\$85.44psfとなったため、全体の募集賃料は前期比\$1.07psf上昇し\$78.23psfとなった。ミッドタウン・サウスでは、One Madison Avenueが竣工、さらに高価格帯となる15 East 26th Streetもマーケットに供給されたことで、全体の募集賃料は前期比\$2.47psf上昇して\$78.17psfとなった。ダウンタウンでは、全体の募集賃料は僅かに\$0.12psf上昇して\$55.74psfとなった一方、グレードAオフィスの募集賃料は、\$59.71psfのままで据え置きとなった。

空室率

単位：%



経済：オフィスを利用する産業の就業者数は第4四半期に増加

11月のニューヨーク市の総就業者数は、前年から115,900人増加して470万人近くを記録し、2020年2月のピークを僅かに18,900人下回りのみとなった。金融サービス業の就業者数は11月に僅かに減少し494,700人となったが、前年比では16,800人増加した。

民間部門における就業者数は過去12か月で132,700人増加して史上最高の420万人となり、娯楽関連・接客サービス業の就業者数は前年比で38,900人増加した。

情報サービス業の就業者数が今年1年で32,800人減少した一方、教育・医療サービス業の就業者数は直近5か月間で着実に増加し、史上最高の120万人となった。ニューヨーク市の推定オフィスワーカー数は前四半期に減少していたが、11月には上昇に転じて150万人弱となった。

需給：第4四半期の新規成約面積は大幅に増加

直近5四半期のリーシング活動が不調だった一方で、12月に過去16か月で最大規模となる260万平方フィート（sf）の賃貸契約が成立したため、当該四半期のマンハッタンの新規成約面積は530万sf近くまで大きく増加した。

当該四半期には新規かつ拡張の10万sf超の大型取引が8件成約した。四半期の新規成約面積は増加した一方、年間累計では前年比25.9%減の1,800万sfとなり、過去5年平均の2,170万sf対比では約17.0%の減少となった。

年間新規成約面積累計のうち74.5%はグレードAオフィスであり、従業員のオフィス回帰を促すために良質なオフィスを選択するテナントの傾向が反映されている。

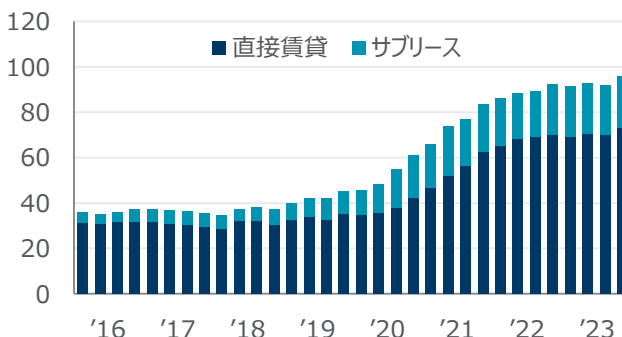
年間更新面積は前年比で9.9%増加し720万sfとなり、新規成約面積と更新面積の年間累計は2,530万sfとなったが、2022年の3,080万sfと比べると減少。

当該四半期のマンハッタン全体の空室率は前期比70bps上昇し22.8%となった。上昇の背景は、累計220万sfの空室面積に相当する新築またはリノベーション物件が3件竣工したこと、加えて、8つの募集区画のうち6区画はミッドタウンに所在する新規募集が発生したためである。サブリース形式の賃貸面積は0.8%微増し2,200万sfとなったが、2022年末の2,230万sfと比べれば、減少。

年初来のマンハッタン全体のネット・アブソープション（吸収需要）もプラスに転じ490,116sfとなった。

直接賃貸 vs. サブリース（転賃）

単位：百万sf





ミッドタウン

当該四半期のミッドタウンの新規成約面積は、前期比49.8%増加して390万sfとなった。うち31.9%は10万sf超の大型取引が6件成約したことによる。当該四半期のリーシング活動は好調であったが、年間の新規成約面積は2022年同期比で23.8%減少し約1,260万sfとなった。これはマンハッタン全体の年間新規成約面積の69.8%に相当する。また当該四半期だけでみれば、マンハッタン全体の新規成約面積のうち73.6%をミッドタウンが占めることとなる。

2023年は金融・法律サービス系テナントが床需要を牽引し、10万sf超の新規契約のうち69.2%を占めた。エリア全体の空室率は、Penn 2が竣工し130万sfの空室面積が発生したことが主な要因で、90bps増加して史上最高の22.3%となった。サブリース形式の募集面積は前期比2.9%増加して1,230万sfとなったが、前年1,270万sfと比べ減少。エリア全体のネット・アブソープションは、直近3四半期はプラスであったが、当該四半期はマイナス170万sfに反転、年間累計ではプラス130万sfを維持した。

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4四半期で最大の887,309sfに達した。この要因は、295 Fifth AvenueでQuinn Emanuel Urquhart & Sullivan, LLPが313,661sfの新規成約、200 Fifth AvenueでDoorDashが115,000sf新規成約したためである。なお、年間10万sf超の大型取引となったのは両者のみであった。しかし、2023年の累計新規成約面積は前年比37.6%減少し290万sfとなり、3大サブマーケットの中では最大の下落幅となった。

601 West 26th StreetでRalph Laurenが250,000sf契約更新したことが主な原因で、ミッドタウン・サウスの年間累計契約更新面積は793,393sfに急増。なお、601 West 26th Streetにおける契約更新面積は、当該四半期のエリア別契約更新面積の71.9%に相当する。エリア全体の空室率は、One Madison Avenueが竣工したことに加え、395 Hudson Streetと155 Delancey Streetで新たな空室面積が発生したことで、130bps上昇し23.7%となった。サブリース形式の募集面積は340万sfとなり、前期比では5.7%増加していたが、前年比では同水準となる。年初来のエリア全体のネット・アブソープションは、第3四半期に550 Washington Streetが満室稼働で竣工したことにより、プラス555,004sfとなった。

ダウントウン

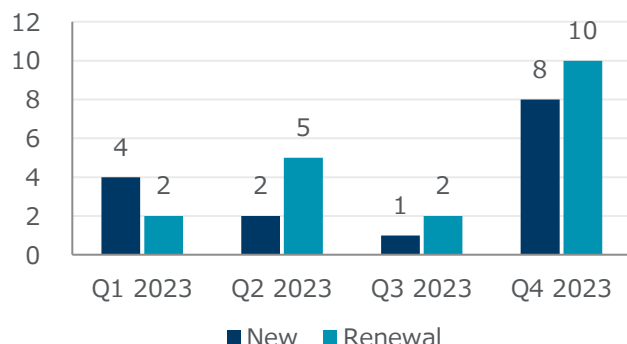
ダウントウンの新規成約面積は当該四半期では前期比21.6%減少して503,155sf、2023年累計では前年比19.5%減少し250万sfとなった。リーシングが不調であったにもかかわらず、大規模な空室区画が生じなかったため、エリア全体の空室率は20bps減少し23.7%となった。サブリース形式の空室面積は3四半期連続で減少して630万sfとなった。ダウントウンの年初来のネット・アブソープションは15四半期連続でマイナスであり、マイナス140万sfで2023年を終えた。

今後の見通し

- 2024年のオフィス新規供給量は380万sfと依然として限定的になる見通し。
- オフィスの新規供給が抑制されていることから最高品質のビルの賃料は上昇、オフィス賃料の二極化が加速すると予測。
- コロナ禍でオフィス面積を縮小したテナントや、更新時に短期契約したテナントの一部は、出社率上昇を背景に、オフィス拡張を検討する見通し。

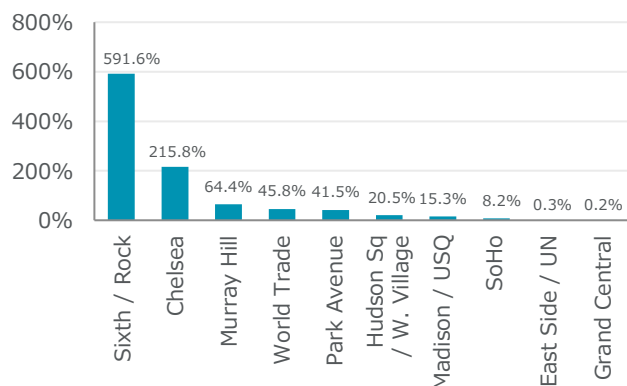
10万sf超の新規成約ないし更新は、2023年第4四半期に増加

単位: 件



20のサブマーケットのうち10のサブマーケットで新規成約面積が前期比増加

単位: %



グレード別募集賃料の比較

単位: \$ psf



Office Q4 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	263,052,894	46,415,546	12,322,906	22.3%	▲1,717,028	1,323,104	12,565,544	3,317,460	\$78.23	\$85.44
ミッドタウン・サウス	70,373,697	13,280,143	3,412,764	23.7%	▲893,377	555,004	2,888,398	1,939,162	\$78.17	\$92.78
ダウNTOWN	85,521,030	13,965,949	6,287,396	23.7%	▲50,311	▲1,387,992	2,536,443	0	\$55.74	\$59.71
マンハッタン全体	418,947,621	73,661,638	22,023,066	22.8%	▲2,660,716	490,116	17,990,385	5,256,622	\$73.33	\$80.98

2023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
1345 Avenue of the Americas	Sixth Avenue / Rock Center	Paul, Weiss, Rifkind, Wharton & Garrison LLP	765,931	新規
1290 Avenue of the Americas	Sixth Avenue / Rock Center	King & Spalding	175,000	新規
350 Fifth Avenue	Murray Hill	LinkedIn	143,778	増床

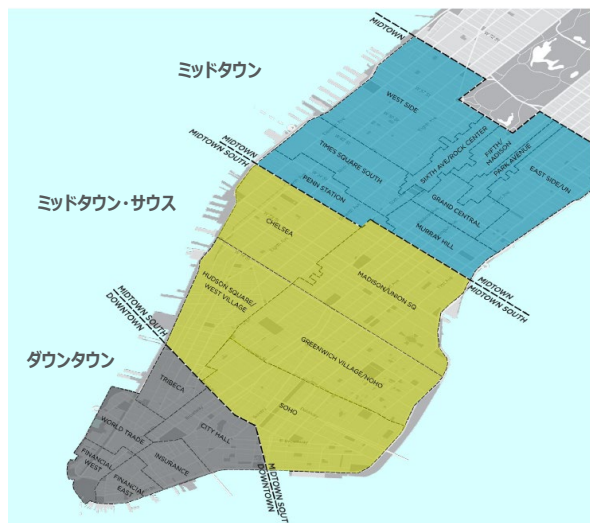
2023年第4四半期 主要な売買取引事例

物件	エリア	売主 / 買主	面積 (sf)	価格 / \$ psf
100-104 Fifth Avenue (office portion)	Madison / Union Square	Clarion Partners / Sovereign Partners	277,412	\$126.5M / \$456
6 West 48th Street	Madison / Fifth	Charter Management Group / Elo Realty Corp.	60,500	\$34.7M / \$574
30 Howard Street / 2 Crosby Street	SoHo	KPG Funds JV Intercontinental Real Estate Corporation / Spear Street Capital	30,034	\$48.1M / \$1,602

2023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
Penn 2	Penn Station	MSG Entertainment	1,842,678	Vornado
One Madison Avenue	Madison / Union Square	IBM, Franklin Templeton	1,202,223	SL Green Realty Corp.
390 Park Avenue	Park Avenue	Northern Trust	260,000	Brookfield Management / Waterman Interests

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

MARKETBEAT

MANHATTAN

Office Q4 2023



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 にアクセスして下さい。

©2024 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。