

For Immediate Release

## C&W、2023年Q1の米国マンハッタンオフィス市況

**過去7四半期で最低の新規成約面積を記録、需要は停滞するものと予測。**

グローバル不動産総合サービス会社の[クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド](#)（グローバル本社：米国イリノイ州シカゴ、日本本社：千代田区永田町、C&W）は、米国マンハッタンにおけるオフィス市況について[最新のレポート](#)を発表致しました。



ダウンロードは[こちら](#)から

### 2023年第四半期市況

**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

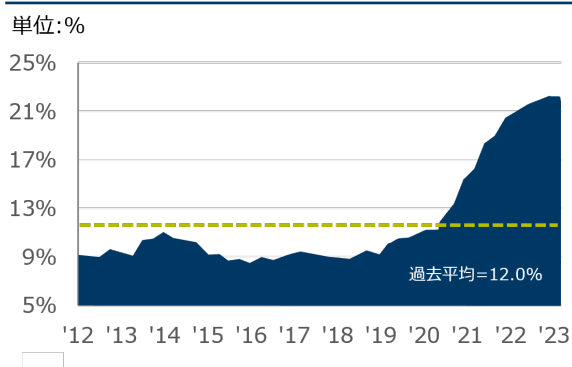
産業では 2022 年第 1 四半期以降 3,200 人の雇用が減少した一方、金融サービス業における雇用は過去 4 か月で安定して成長し、2 月には 491,300 人増加した。過去 2 か月の勢いは失ったものの、ニューヨークのオフィスワーカー数は 150 万人と引き続き堅調であり、2020 年 2 月のピークを 18,800 人超えた。

## 需給：リーシング活動は 2 四半期連続減速

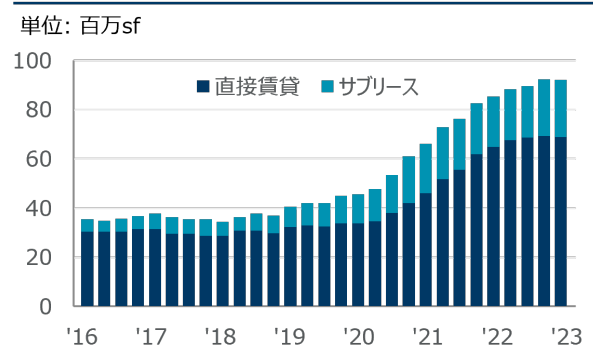
2023 年第 1 四半期のマンハッタンの新規成約面積は減速、過去 7 四半期で最低となる 390 万平方フィート (sf) を記録した。これは 1 年前に達成した 720 万 sf から 45.3% という激しい下落であり、また直近 5 年の四半期平均 560 万 sf を下回っている。新規成約面積は主要 3 マーケット全てで昨年比減となり、昨年比増を記録したのは合計 20 あるサブマーケットのうち 4 マーケットのみだった。第 1 四半期は 10 万 sf 超の新規成約が 2 件のみで、1 年前の 11 件を下回った。賃への逃避は引き続き主なテーマとなっており、ミッドタウンでは新規成約に占めるグレード 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 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。

### 空室率



### 直接賃貸 vs. サブリース (転貸)



## 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。ダウントウンのオール・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。

### 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	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
ダウントウン	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

### 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。

**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 <sup>(2)</sup>
30 Hudson Yards	Penn Station	KKR	219,395	増床
555 West 57th Street	West Side	CBS	186,882	更新 <sup>(2)</sup>
31 West 52nd Street	Sixth Avenue/Rock Center	Wilson Sonsini Goodrich & Rosati	118,967	新規

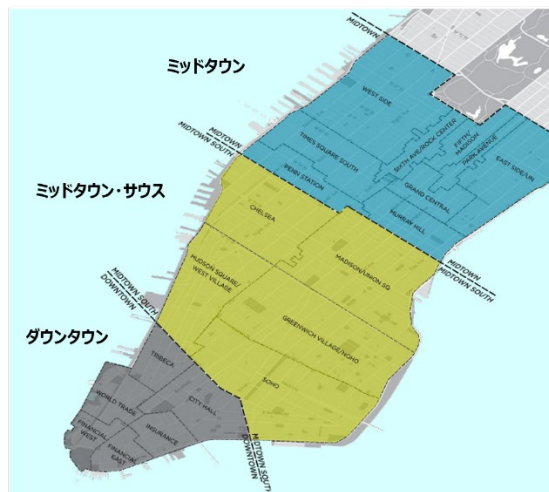
**2023年第1四半期 主要な売買取引事例**

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 <sup>(3)</sup>	Madison/Fifth	Macquarie Group	1,260,000	Brookfield Office Properties
76 Eighth Avenue	Chelsea	N/A	34,000	Chun Woo Realty Corp

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

**オフィスサブマーケットの区分**


ダウンロードは[こちら](#)から

-以上-

**クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドについて**

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。世界約 60 カ国、400 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 <https://www.cushmanwakefield.com/ja-jp/japan> にアクセスするか公式ツイッター [@CushWake](#) をフォロー下さい。



本件に関するお問い合わせ：

**高山 裕之**

ディレクター

ヘッド・オブ・ジャパングラス

+81 3 3596 7802

[Hiroyuki.takayama@cushwake.com](mailto:Hiroyuki.takayama@cushwake.com)

メディア・コンタクト：

**大谷 彩子**

マーケティング & コミュニケーションズ

+81 3 6634 0017

<mailto:saiko.otani@cushwake.com>