

2012 - Q1

MARKET REPORT

COMMERCIAL



SUMITOMO
REAL ESTATE SALES



<オフィスの分類>

■ Class A

Class Aのビルディングとは、総床面積が280,000Sf以上の物件です。
非常に良い投資対象物件であり、他のクラスと比べ、高い売却価格と賃料が設定されています。
新しいビルで、好立地に建ち、最新のオフィスシステムを設置しています。

■ Class B

Class Cのビルディングとは、総床面積が120,000Sf未満のビルディングです。
多くの古い物件がこのクラスに属し、旧タイプのオフィスシステムが設置されています。
そのため、安価な売却価格と賃料が設定されています。

■ Class C

Class Bのビルディングとは、総床面積が120,000Sf以上280,000Sf未満のビルディングです。
今後の立地場所の変化によって今後、価値が上昇する可能性を持つ物件です。Class Aと比べて比較的安価な
売却価格と賃料が設定されており、比較的新しく、好立地に建っているため、実需としても魅力的な物件です。

<米国の単位>

- 1 m = 3.28フィート (s)
- 1 坪 = 35.58スクエアフィート (Sf)



1. マンハッタンエリア別オフィスレポート



1. マンハッタンオフィス市場

全マンハッタンのClass A, B及びCビルの全体平均賃料は、2011年第4四半期の\$ 47.34/Sfから\$ 47.65/Sfへとわずかに上昇しました。空室率も、7.4%から7.3%となり、わずかに改善しています。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2011年第3四半期の\$ 55.35/Sfから\$ 56.23/Sfへと上昇し、空室率は、8.8%から8.5%とわずかに改善しました。

2. ミッドタウンオフィス市場

ミッドタウンのClass A, B及びCのビルでの賃料は、2011年第4四半期の\$ 54.79/Sfから\$ 54.67/Sfへとわずかに下落しました。空室率は、7.6%から7.8%となり、わずかに悪化しています。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2011年第4四半期の\$ 66.35/Sfから\$ 66.15/Sfへと下降し、空室率は8.6%のままです。

3. ミッドタウンサウスオフィス市場

ミッドタウンサウスのClass A, B及びCのビルでの賃料は、2011年第4四半期の\$ 43.07/Sfから\$ 43.73/Sfへとわずかに上昇しました。空室率は、5.7%から5.6%となり、わずかに改善しています。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2011年第4四半期の\$ 72.71/Sfと変わらず、空室率も8.6%のままです。

賃料の大幅上昇の要因としては、ミッドタウンサウスのClass Aビルは、25棟と少なく、1つのビルの賃料変更が平均賃料に反映しやすくなっているためです。

4. ダウンタウンオフィス市場

ダウンタウンのClass A, B及びCのビルでの賃料は、2011年第4四半期の\$ 38.28/Sfから\$ 38.85/Sfへとわずかながら上昇しました。空室率は8.5%から7.7%と、改善しています。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2011年第4四半期の\$ 39.56/Sfから\$ 40.56/Sfへとわずかに上昇し、空室率は9.5%から8.3%に改善しました。

2. 米国年間賃料/Sf→日本月間賃料/坪の早見表



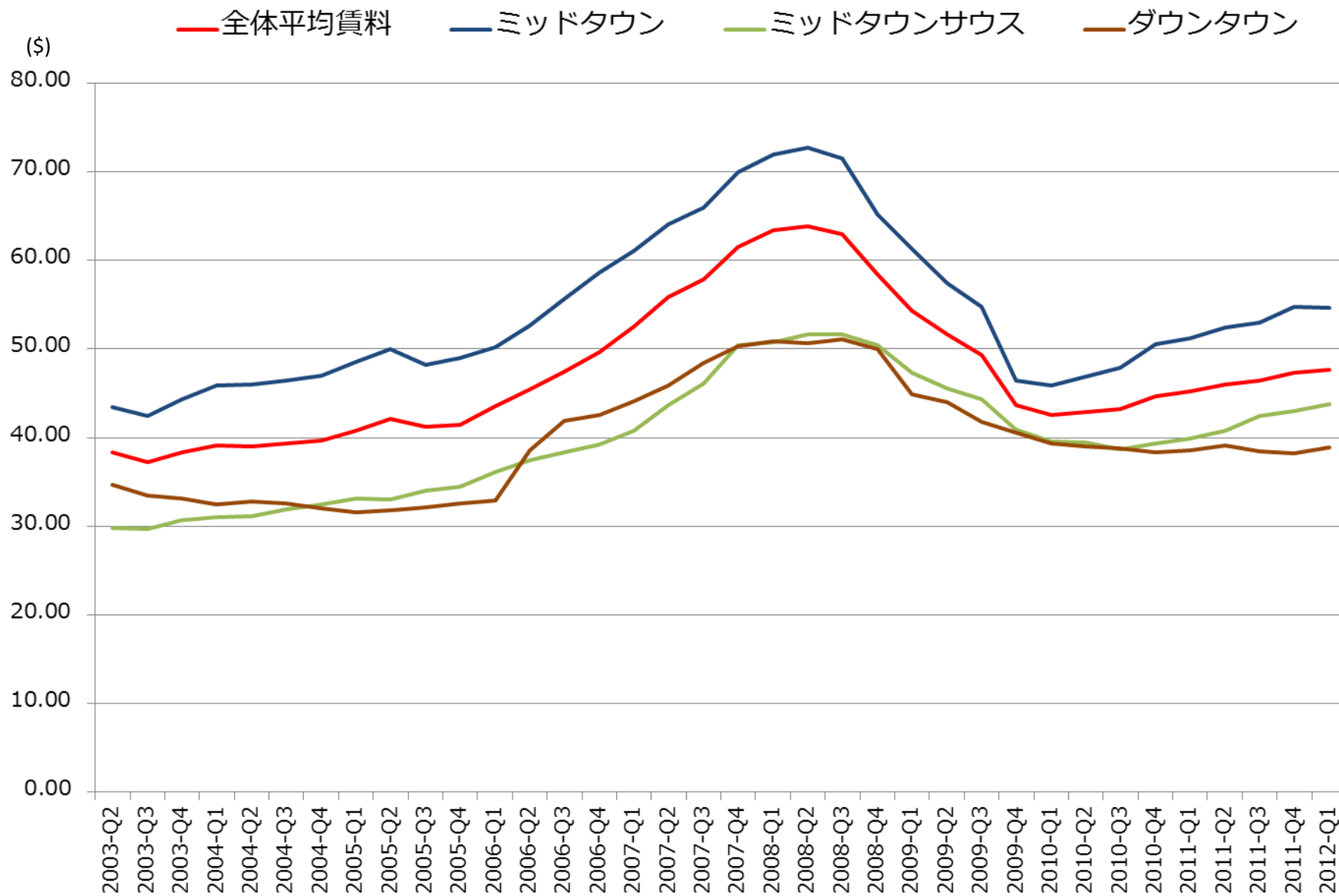
米国のオフィス賃料表記は、年間賃料/Sfであることが一般的です。

以下の表は、米国の年間賃料/Sfを日本の月間賃料/坪に換算し、また為替レート別に（70円～120円）に表しました。

次ページの表のご参考資料としてお使いください。

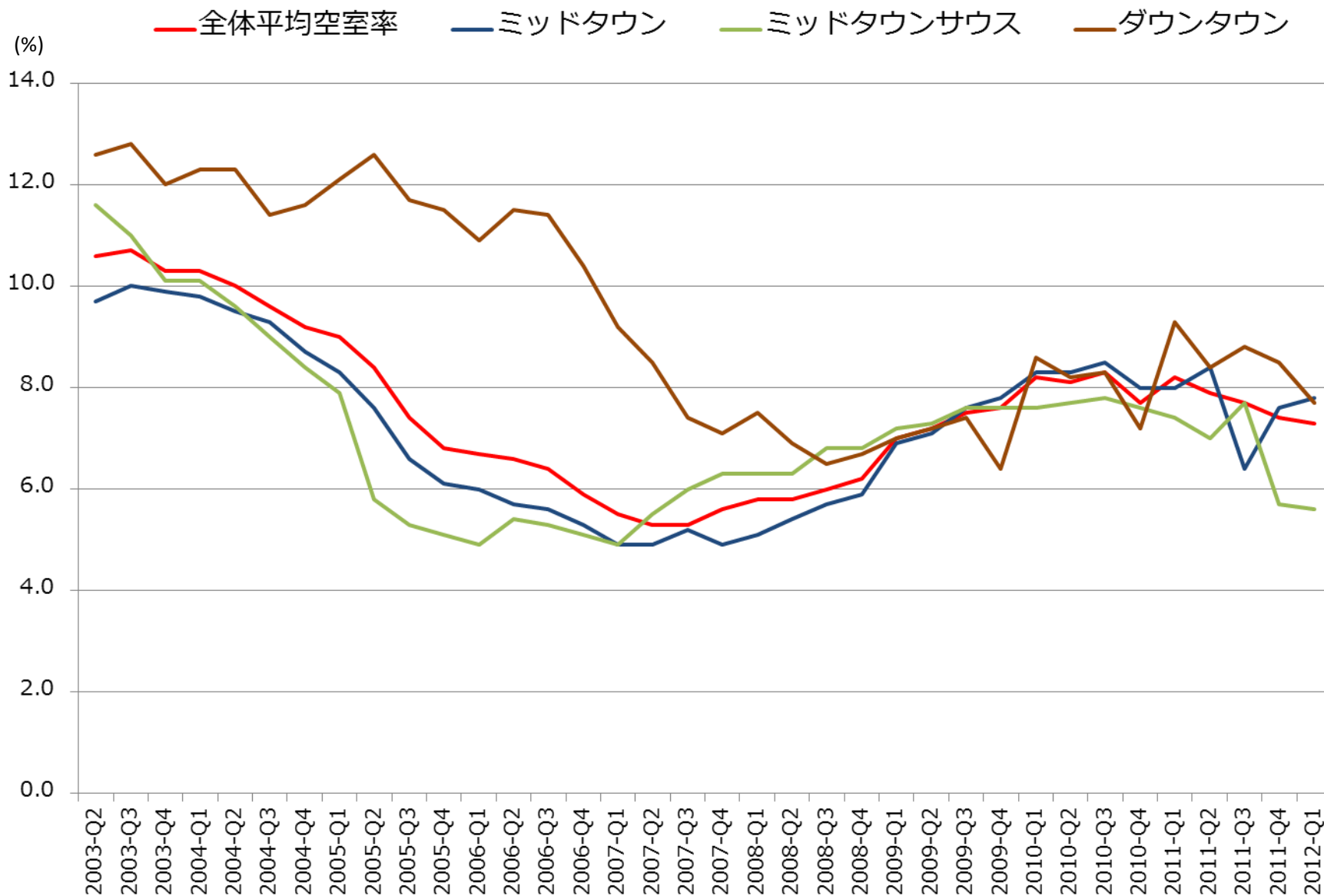
米国年間賃料 (\$/Sf)	坪当たりの月間賃料 (円/坪)					
	為替					
	70円	80円	90円	100円	110円	120円
\$20/Sf	4,152円	4,745円	5,338円	5,931円	6,524円	7,117円
\$30/Sf	6,228円	7,117円	8,007円	8,897円	9,786円	10,676円
\$40/Sf	8,303円	9,490円	10,676円	11,862円	13,048円	14,234円
\$50/Sf	10,379円	11,862円	13,345円	14,828円	16,310円	17,793円
\$60/Sf	12,455円	14,234円	16,014円	17,793円	19,572円	21,352円
\$70/Sf	14,531円	16,607円	18,683円	20,759円	22,834円	24,910円
\$80/Sf	16,607円	18,979円	21,352円	23,724円	26,096円	28,469円
\$90/Sf	18,683円	21,352円	24,021円	26,690円	29,358円	32,027円
\$100/Sf	20,759円	23,724円	26,690円	29,655円	32,621円	35,586円

3. Class A, B, Cのマンハッタンオフィス年間賃料（\$/Sf）



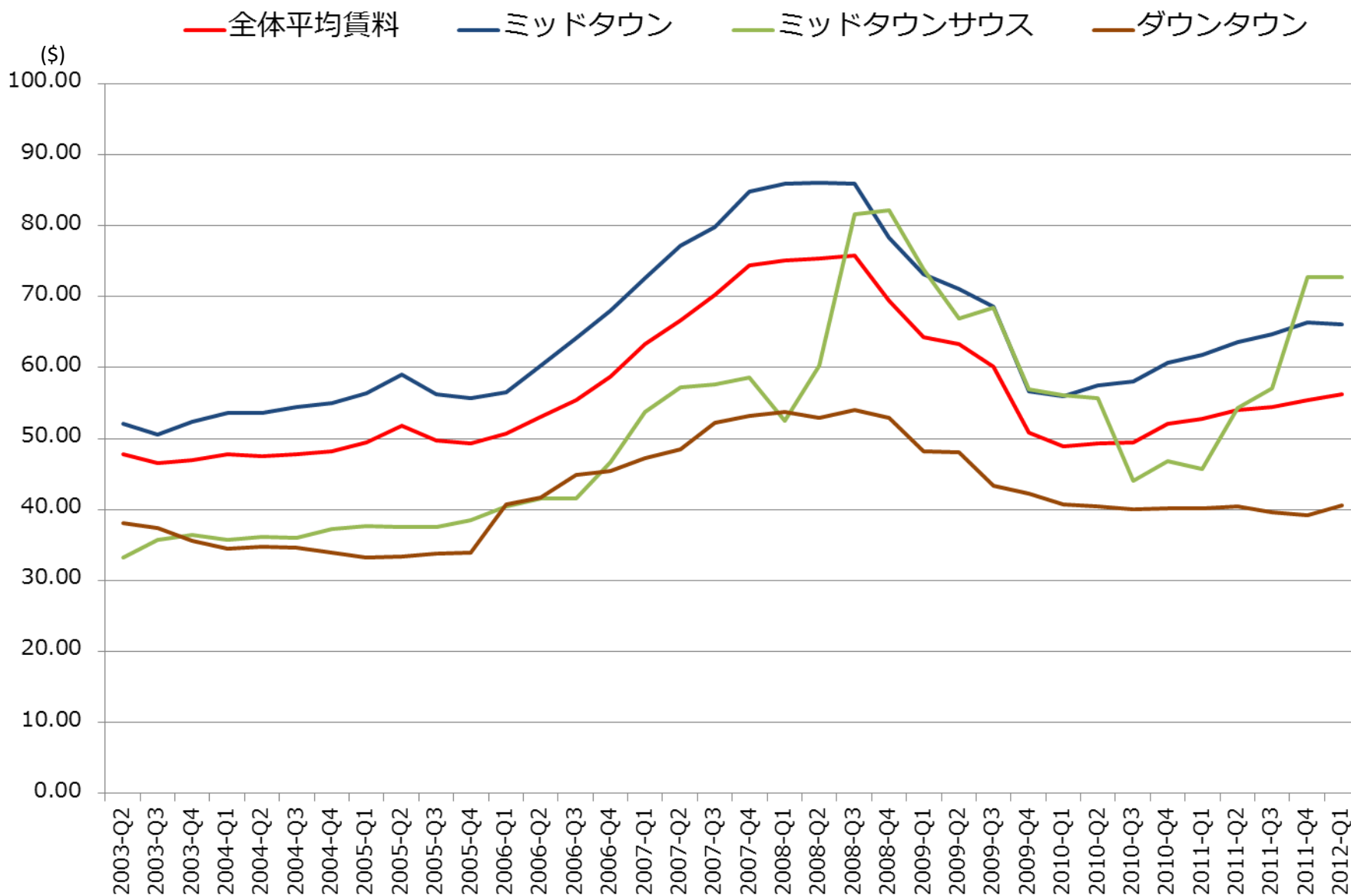
出所: The CoStar 「New York City Office Market」
 (※平成24年4月1日現在)

4. Class A, B, Cのマンハッタンオフィス空室率 (%)



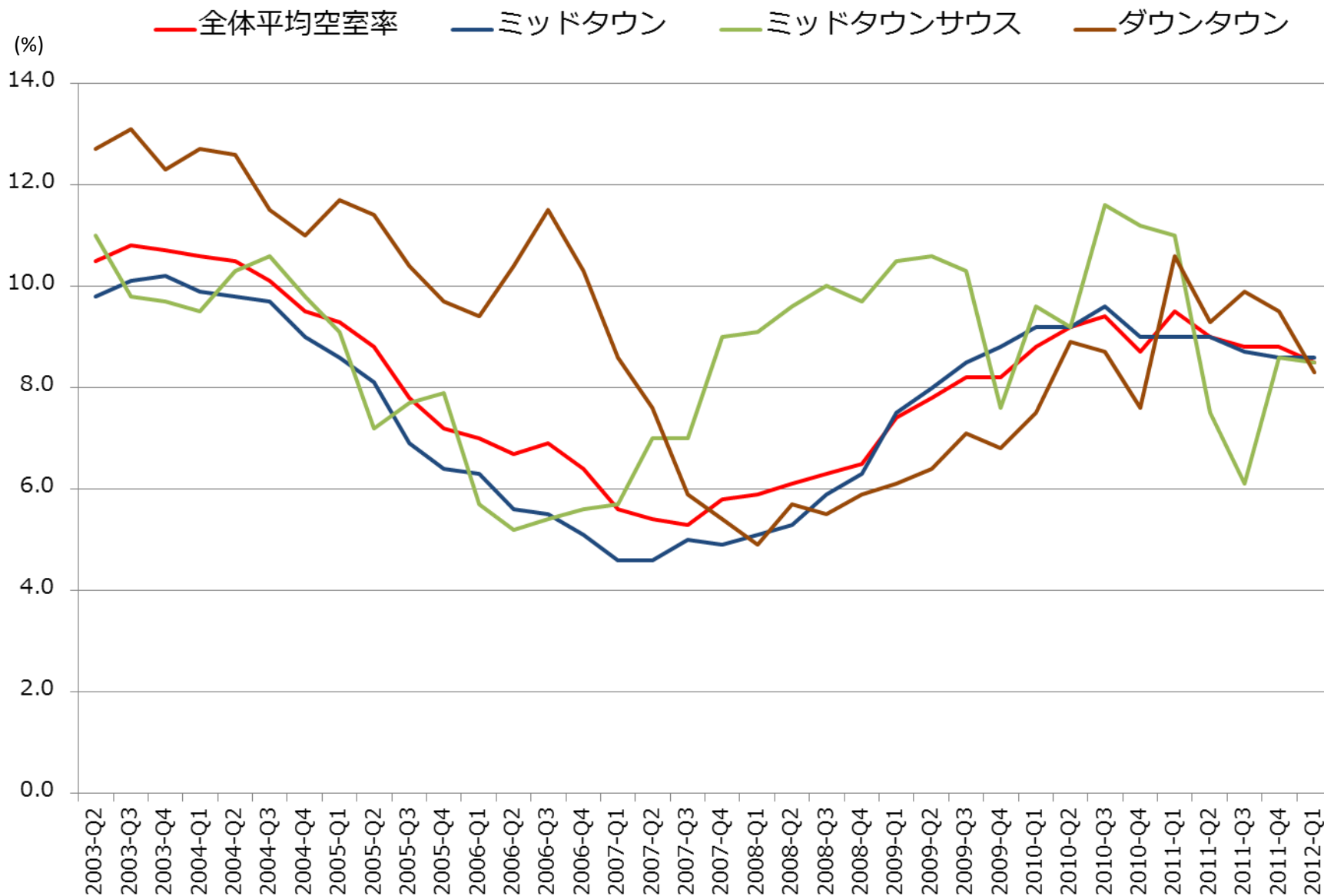
出所: The CoStar 「New York City Office Market」
 (※平成24年4月1日現在)

5. Class Aのマンハッタンオフィス年間賃料（\$/Sf）



出所: The CoStar 「New York City Office Market」
 (※平成24年4月1日現在)

6. Class Aのマンハッタンオフィス空室率 (%)



出所: The CoStar 「New York City Office Market」
 (※平成24年4月1日現在)