

2012 - Q4

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 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。

### ■ Class C

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。

## <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、2012年第3四半期の \$ 48.54/Sfから \$ 49.48/Sfへとわずかに上昇しました。空室率は、7.5%から7.4%となっております。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2012年第3四半期の \$ 55.94/Sfから \$ 56.77/Sfへと上昇し、空室率は、8.9%から8.8%となっております。

## 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、2012年第3四半期の \$ 55.41/Sfから \$ 55.87/Sfへと若干上昇しました。空室率は、8.3%から8.0%と改善しています。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2012年第3四半期の \$ 66.68/Sfから \$ 67.10/Sfへと上昇し、空室率は9.1%となっております。

## 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、2012年第3四半期の \$ 46.68/Sfから \$ 49.13/Sfへと大きく上昇しました。空室率は、6.0%から6.2%となっております。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2012年第3四半期の \$ 72.83/Sfから \$ 61.07/Sfとなり、空室率は9.9%となっております。

## 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、2012年第3四半期の \$ 39.18/Sfから \$ 39.77/Sfへとわずかながら上昇しました。空室率は7.2%から7.0%と、改善しています。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2012年第3四半期の \$ 40.72/Sfから \$ 41.19/Sfへとわずかに上昇し、空室率は7.8%から7.6%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



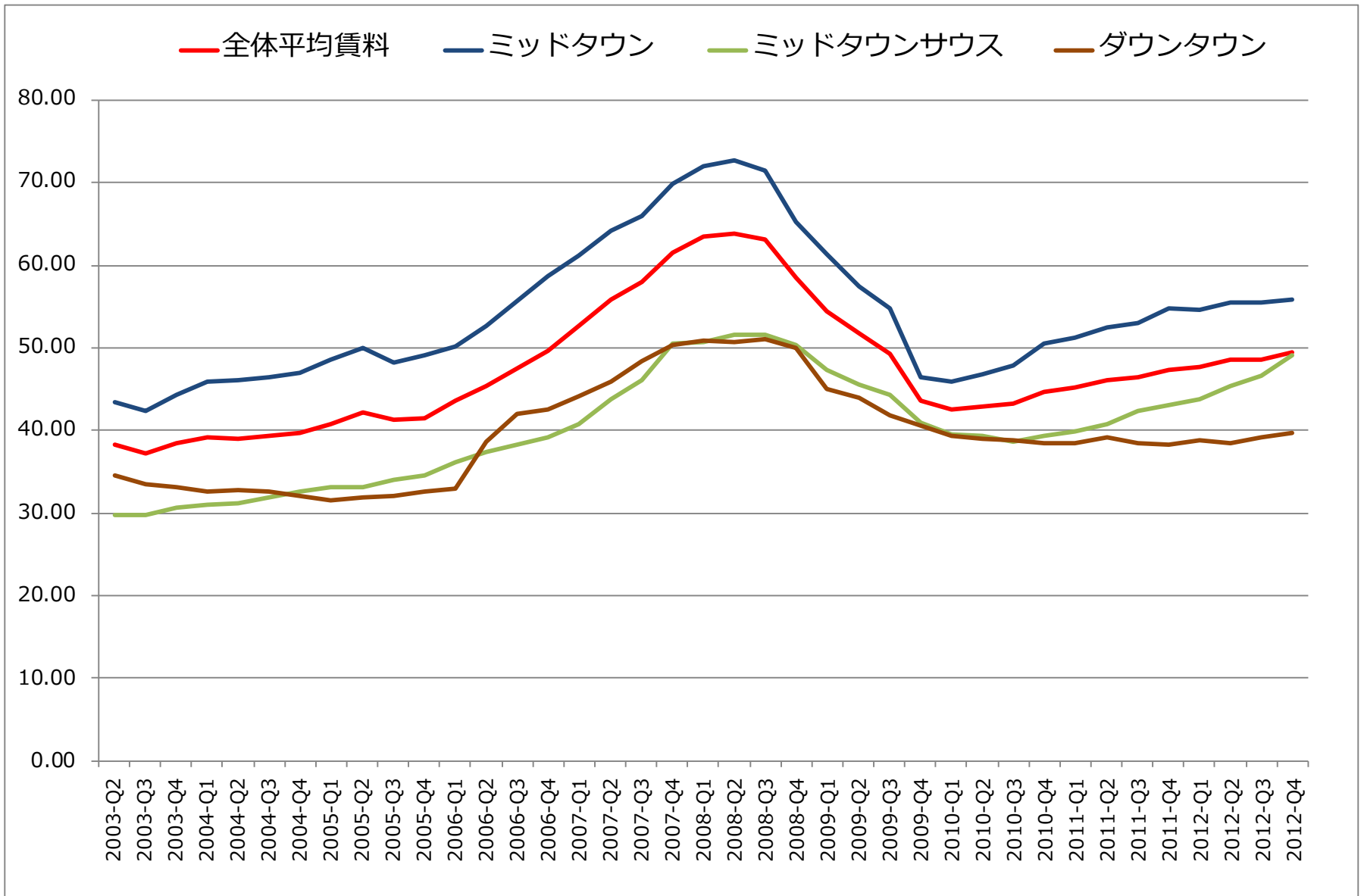
米国のオフィス賃料表記は、年間賃料/Sfであることが一般的です。

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。

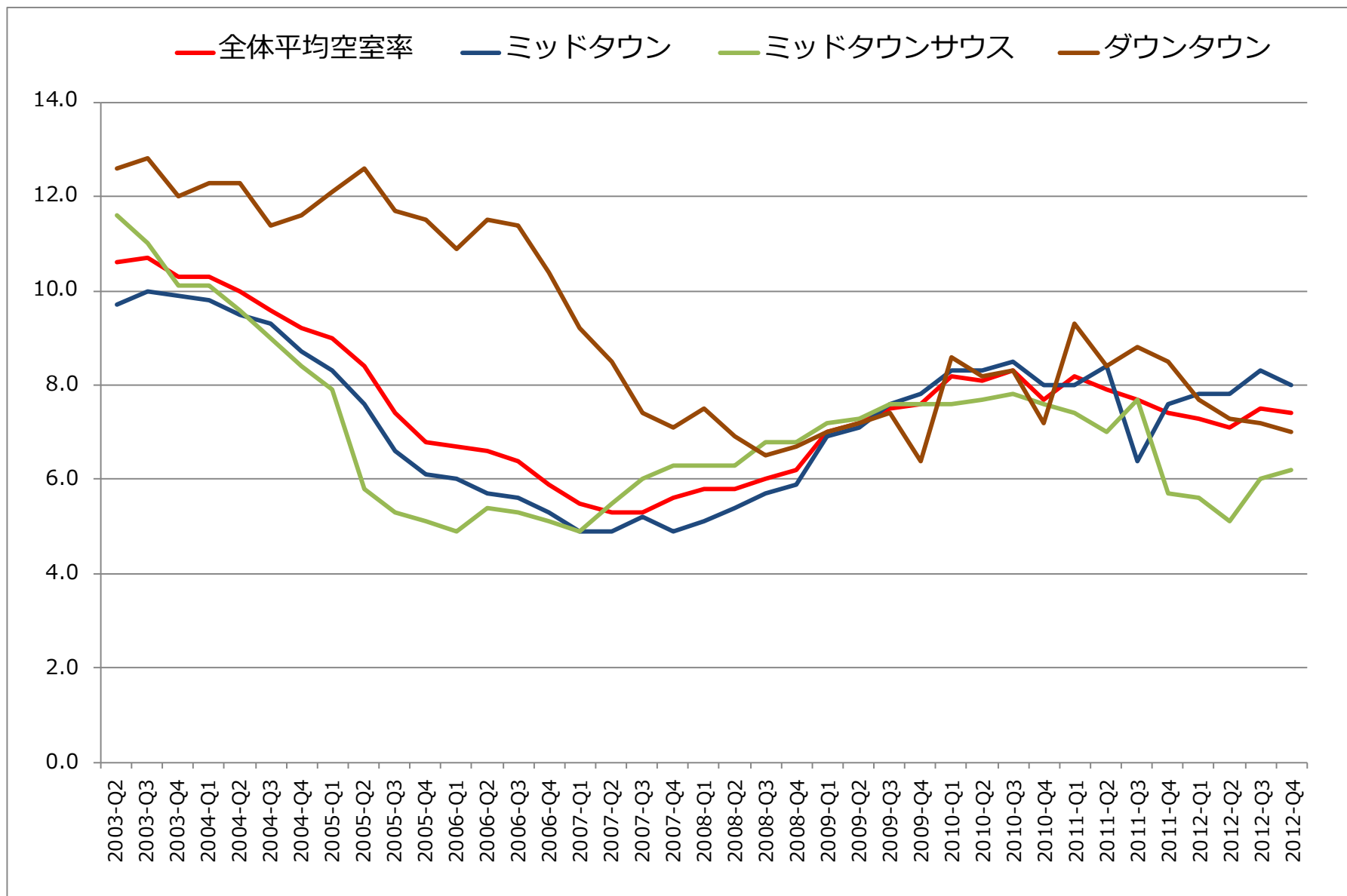
| 米国年間賃料<br>(\$/Sf) | 坪当たりの月間賃料 (円/坪) |         |         |         |         |         |
|-------------------|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                   | 為替              |         |         |         |         |         |
|                   | 70円             | 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）



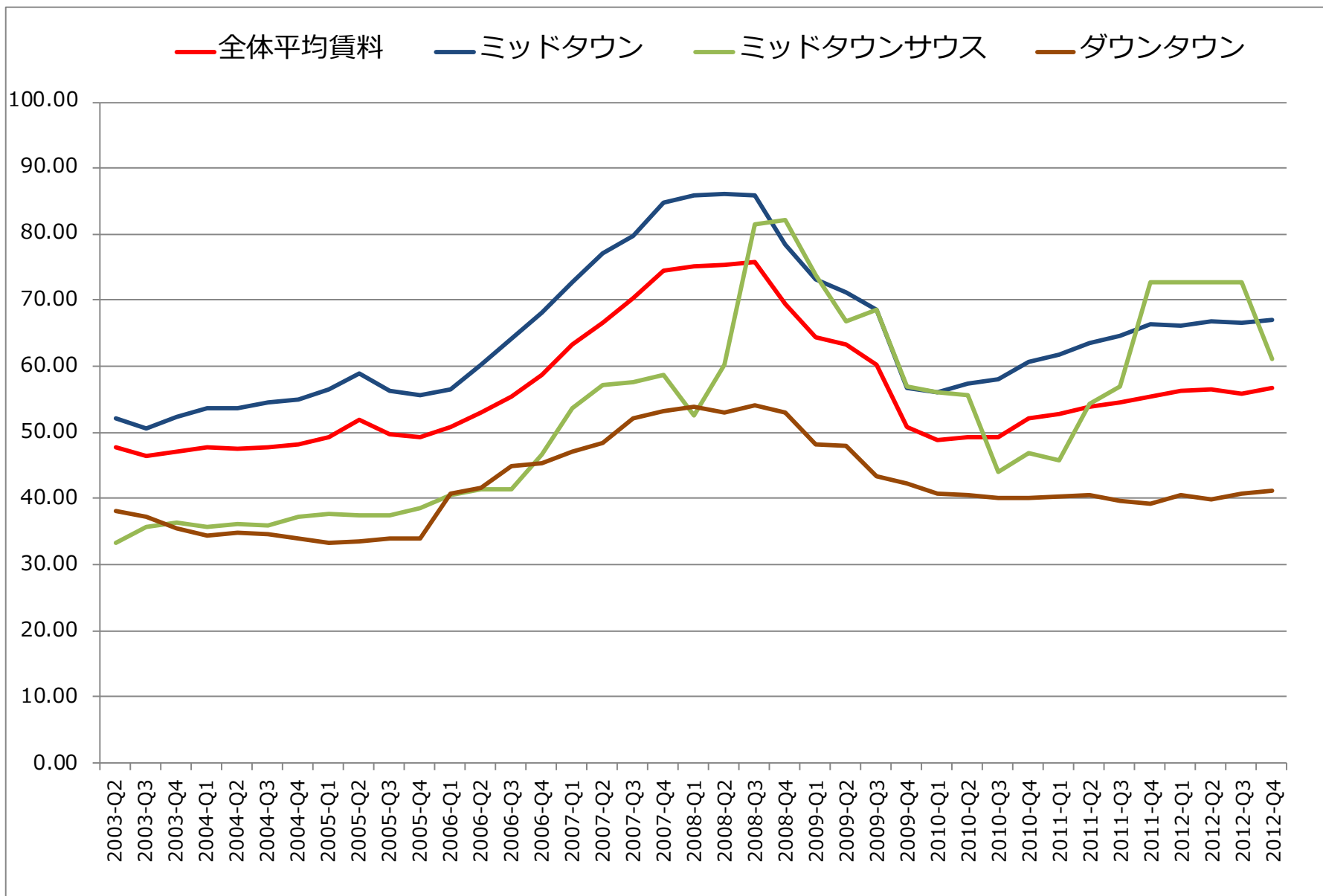
出所: The CoStar 「New York City Office Market」  
 (※平成25年1月1日現在)

# 4. Class A, B, Cのマンハッタンオフィス空室率 (%)



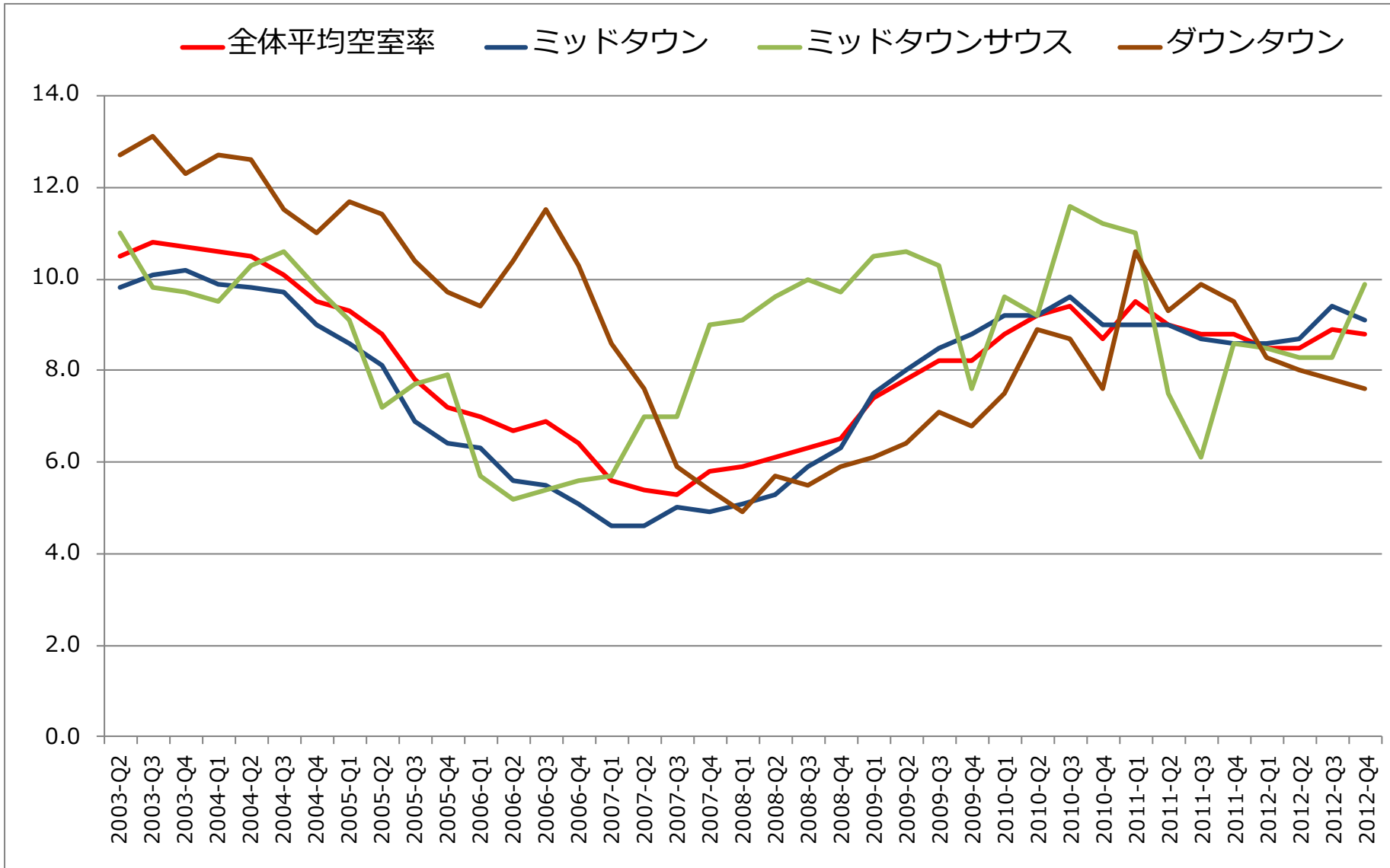
出所: The CoStar 「New York City Office Market」  
 (※平成25年1月1日現在)

# 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25年1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25年1月1日現在)