

2013 - Q3

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、2013年第2四半期の\$ 50.97/Sfから\$ 51.49/Sfへとわずかに上昇しました。空室率は、7.3%から7.3%となっております。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2013年第2四半期の\$ 57.42/Sfから\$ 57.36/Sfへとわずかに下降し、空室率は、8.4%から8.4%と変化はありません。

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、2013年第2四半期の\$ 57.81/Sfから\$ 58.26/Sfへと若干上昇しました。空室率は、7.8%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、2013年第2四半期の\$ 66.63/Sfから\$ 65.74/Sfへと下降し、空室率は8.7%から8.7%と変化はありません。

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、2013年第2四半期の\$ 50.43/Sfから\$ 52.05/Sfへと上昇しました。空室率は、6.5%から7.0%となっております。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2013年第2四半期の\$ 92.06/Sfから\$ 90.48/Sfとなり、空室率は7.6%から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、2013年第2四半期の\$ 40.52/Sfから\$ 40.53/Sfへとわずかながら上昇しました。空室率は7.0%から6.9%となっております。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2013年第2四半期の\$ 42.31/Sfから\$ 42.41/Sfへとわずかに上昇し、空室率は7.8%から7.6%となっております。

2. 米国年間賃料/Sf→日本月間賃料/坪の早見表



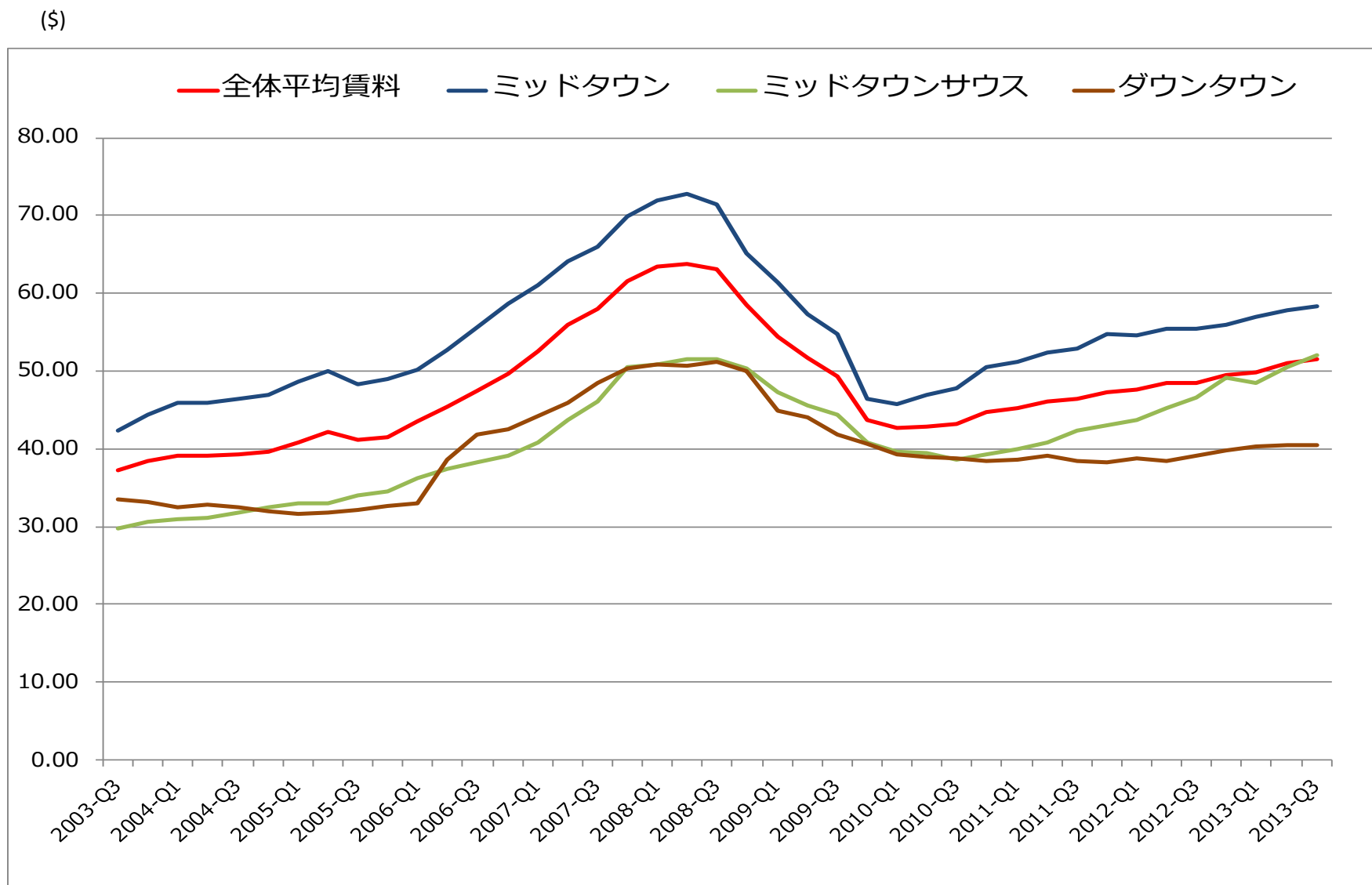
米国のオフィス賃料表記は、年間賃料/Sfであることが一般的です。

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）

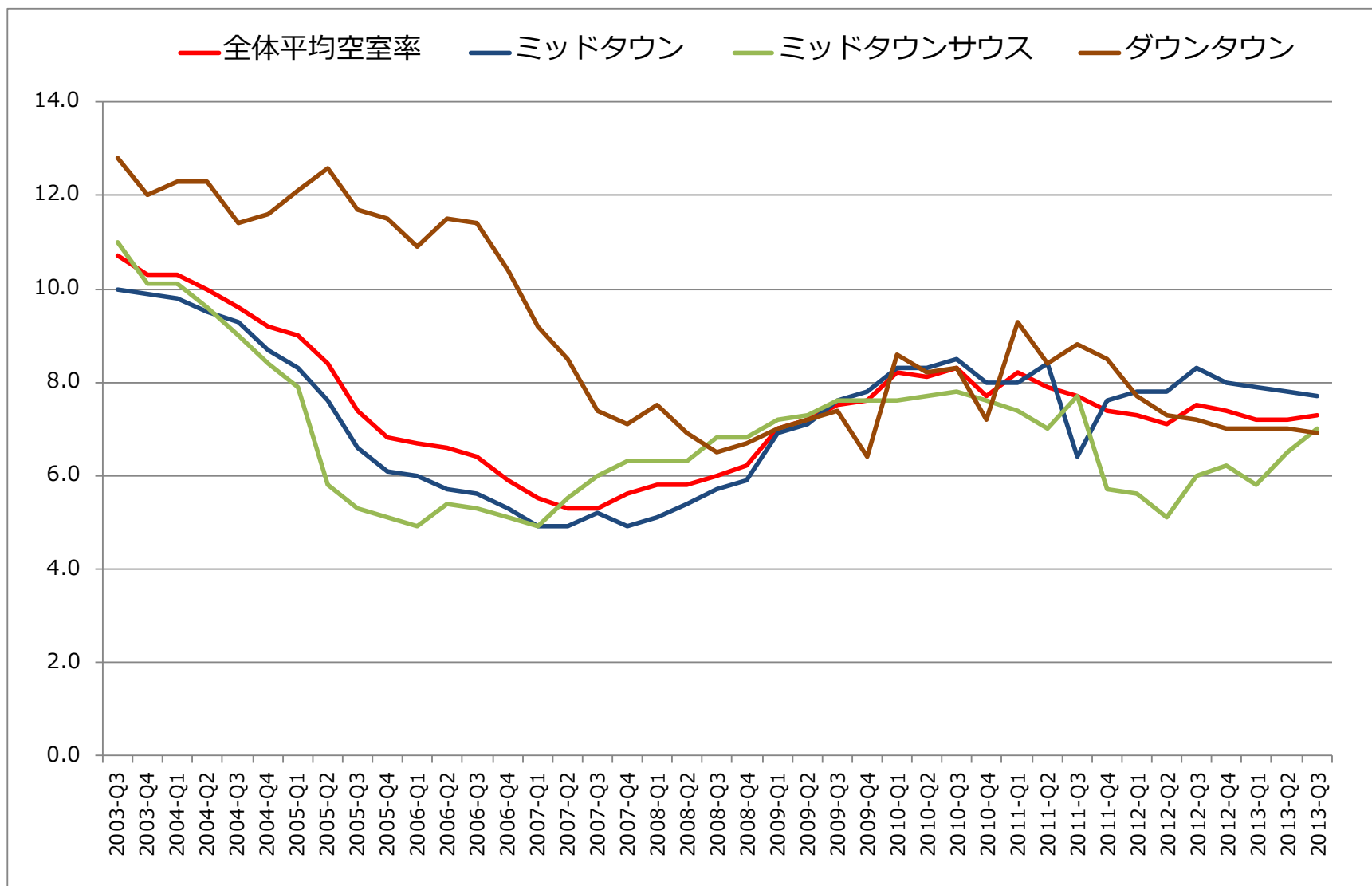


出所: The CoStar 「New York City Office Market」
（※平成25年11月1日現在）

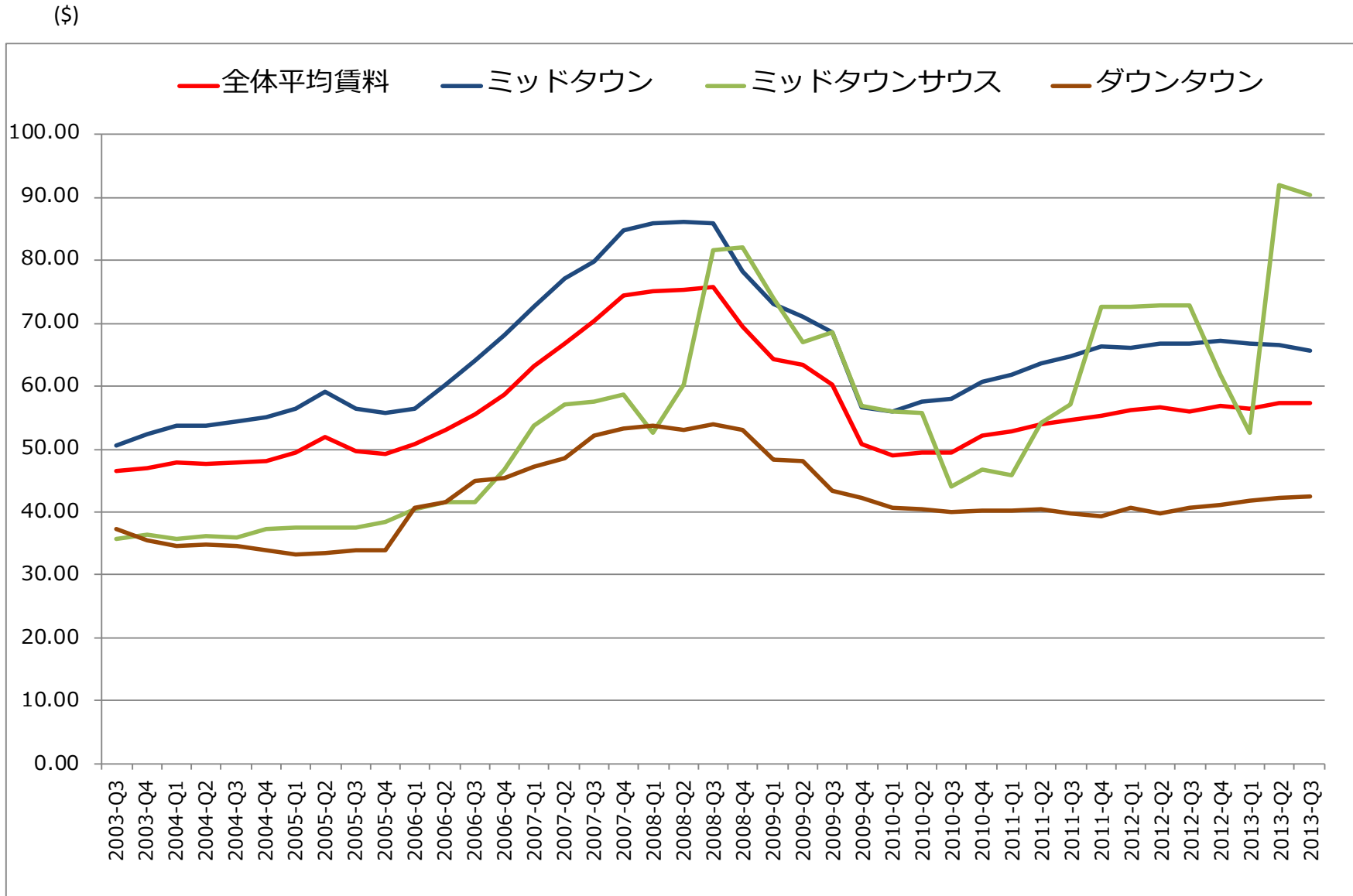
4. Class A, B, Cのマンハッタンオフィス空室率 (%)



(%)



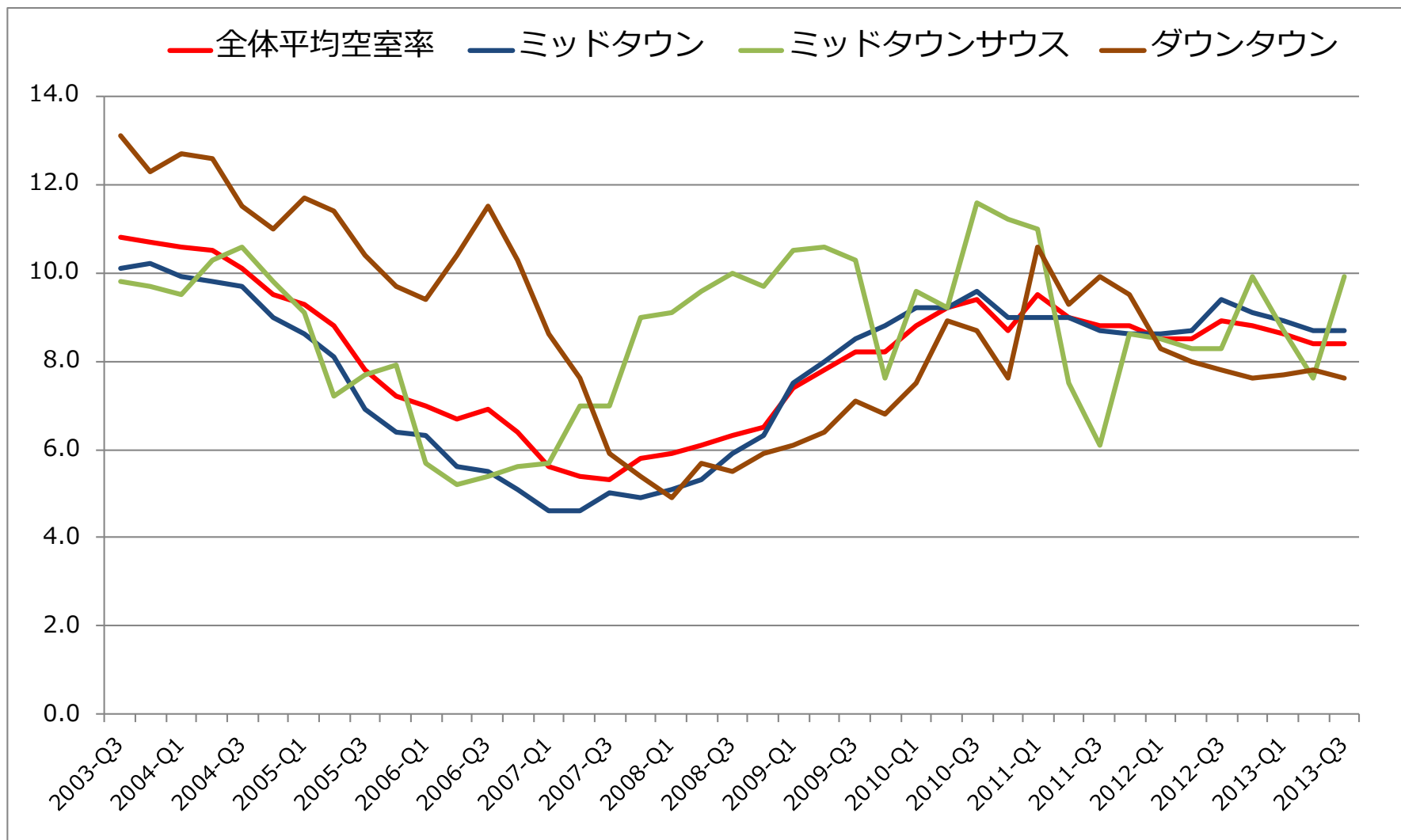
5. Class Aのマンハッタンオフィス年間賃料（\$/Sf）



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11月1日現在)